



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 145 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 082 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 246 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 787 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Myren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
145 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

Sparmedel användes under året för delfinansiering av investeringen under 2025.

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
4 082 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

Trots stor investering under 2025 är skuldsättningen fortsatt måttlig.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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

Samtliga lån är bundna varför föreningen inte berörs av förändrade marknadsräntor under 2026.

NYCKELTAL



Energikostnad
246 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

Energikostnaden har ökat markant de senaste åren, 43 % sedan 2021 och styrelsen söker nya alternativ för att hålla nere kostnaderna för energi.

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
787 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 Bostadsrättsförening Myren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3340 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kören 2 i Borlänge kommun med adresserna Betesgatan 7-21.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kören 2	1971-01-01	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. 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.

Fastighetskötseln och lokalvård har utförts av JE Fastighetsskötsel.
Ekonomisk förvaltning och förvaltaravtal har utförts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 046
9	förråd	0
76	garageplatser	0
66	p-platser	0
Totalt 287 objekt		9 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Henriksson	Ordförande
Ulla Åberg	Sekreterare
Carina Herbertsson	Kassör
Pia Palander	Ledamot
Sara Markstedt	Ledamot
Joakim Söderlind	Ledamot
Emma Thelander	HSB- Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Henriksson, Carina Herbertsson, Pia Palander och Ulla Åberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Åberg, Peter Henriksson och Carina Herbertsson.

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

Valberedning har varit: Pär Ekström (sammankallande) och Ulf Gärds, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2025 med 8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat att höja avgifterna med 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 826 kr/kvm. I avgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv. Bostadsrättsinnehavaren har egna abonnemang på hushållsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-10.

En säkerhetsbesiktning på lekplatsen utfördes 2025-10-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Nya takbeläggningar
1998	Nya fönster
1999/2006	Nya garage
2003	Ny ventilation, fläktar
2010-2012	Balkongrenovering
2012	Byte av entrédörrar
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare
2014	Ny kulvert till hus 9 och 11
2014	Ventilation i trapphus
2014	Service samtliga garageportar
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus
2015	Värmeinjustering färdigställd till samtliga lägenheter
2015	Installation av eGain, värmestyrning
2015	Målning av lekutrustning
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum
2017	Helrenovering av trapphus
2019	Takbyte av samtliga hus
2020	Byte av värmeväxlare i undercentralen
2021	Filmning samt spolning av vattenledningar
2022	SBA riskinventering
2022	Statuskontroll lägenheter och genomgång skyddsrum
2022	Hetvattenspolning samtliga lägenheter
2022	Spolning av dagvattenledningar
2022	Nya basketkorgar samt stolpar
2022	OVK
2023	Målning av garage och sopstationer
2024	Byte av expansionskärl och bytt till kombinerat system för tryckhållning och avgasrening mm
2025	Nya stammar för kall och varmvatten och infordring av avloppsledningar
2025	Byte av torktumlare
2025	Upprustning av lekplats och anläggning av boulebana

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av takfläktar vid behov

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

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

Medlemsaktiviteter under året har varit medlemsmöten, grannsamverkan, städdag, Fågemyra minitour, stickcafé, grötkväll, hockeykväll och andra temakvällar i samverkan med övriga föreningar på Musikanten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	198	223	201	211
Skuldsättning, kr/kvm	4 082	2 595	2 743	2 857	2 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 082	2 595	2 743	2 857	2 954
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	238	209	174	171
Årsavgifter, kr/kvm	787	729	694	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	862	801	752	704	700
Nettoomsättning, tkr	7 684	7 131	6 802	6 329	6 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 091	651	1 036	486	1 026
Soliditet, %	23	31	31	28	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utrangering (restvärdesavskrivning) av de gamla stammarna. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden som höjda driftskostnader, räntekostnader och avskrivningar för stamreoveringen, samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning med 5 % fr om 2026-01-01. Styrelsen anser att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	497 300	0	0	497 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 857 543	0	-123 865	2 733 678
S:a bundet eget kapital, kr	3 354 843	0	-123 865	3 230 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 970 925	650 737	123 865	9 745 527
Årets resultat, kr	650 737	-650 737	-1 091 319	-1 091 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 621 662	0	-967 454	8 654 208
S:a eget kapital, kr	12 976 505	0	-1 091 319	11 885 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 865 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	9 621 662
Årets resultat, kr	-1 091 319
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 865
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 654 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 654 208

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	7 683 966	7 130 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 809	115 068
Summa Rörelseintäkter		7 794 775	7 245 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 359 209	-4 910 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 364	-189 203
Personalkostnader	Not 6	-136 471	-148 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 180 260	-877 708
Summa Rörelsekostnader		-7 910 304	-6 125 570
Rörelseresultat		-115 530	1 120 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 771	194 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-994 560	-664 211
Summa Finansiella poster		-975 789	-469 498
Resultat efter finansiella poster		-1 091 319	650 737
Resultat före skatt		-1 091 319	650 737
Årets resultat		-1 091 319	650 737

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	47 694 561	31 706 358
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 548 669
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 694 561	34 255 027
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		47 695 061	34 255 527

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 359	63 697
Aktuell skattefordran		27 658	42 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 895 702	6 995 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 747	288 173
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 266 465	7 389 974
Summa Omsättningstillgångar		3 266 465	7 389 974
Summa Tillgångar		50 961 527	41 645 501



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	497 300	497 300
Fond för yttre underhåll	2 733 678	2 857 543
Summa Bundet eget kapital	3 230 978	3 354 843
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 745 527	8 970 925
Årets resultat	-1 091 319	650 737
Summa Fritt eget kapital	8 654 208	9 621 662
Summa Eget kapital	11 885 186	12 976 505

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1435 675 000	18 770 000
Summa Långfristiga skulder	35 675 000	18 770 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 250 000	4 700 000
Leverantörsskulder	371 522	3 009 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 15736 989	1 091 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 042 830	1 098 431
Summa Kortfristiga skulder	3 401 340	9 898 996
Summa Skulder	39 076 340	28 668 996
Summa Eget kapital och skulder	50 961 527	41 645 501



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 530	1 120 235
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 180 260	877 708
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 180 260	877 708
Erhållen ränta	18 771	201 629
Erlagd ränta	-969 647	-668 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 113 854	1 530 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	291 339	44 252
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 072 569	2 725 683
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 781 230	2 769 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 667 376	4 300 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 619 794	-2 869 294
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 619 794	-2 869 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	13 455 000	-1 345 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 455 000	-1 345 000
Årets kassaflöde	-3 832 170	86 320
Likvida medel vid årets början	6 680 103	6 593 783
Likvida medel vid årets slut	2 847 933	6 680 103

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	7 749 972 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 122 691	6 590 892
	Hyror lokaler	21 600	22 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 875	509 800
	Hyror övrigt	1 560	780
	Övriga primära intäkter	53 490	23 086
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 708 216	7 146 938
	Hysesbortfall	-24 250	-16 200
	<i>Summa</i>	-24 250	-16 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 683 966	7 130 738
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	90 415	54 759
	Övriga sekundära intäkter	20 394	60 309
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	110 809	115 068
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 095 702	-1 149 730
	Snö och halk-bekämpning	-6 228	-7 298
	Reparationer	-254 789	-199 498
	Planerat underhåll	-223 865	-263 182
	Försäkringsskador	-643 545	-274 379
	El	-282 376	-271 626
	Uppvärmning	-1 501 556	-1 474 330
	Vatten	-445 872	-404 154
	Sophämtning	-240 330	-244 370
	Fastighetsförsäkring	-217 630	-189 556
	Kabel-TV och bredband	-222 707	-222 672
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 220	-198 580
	Övriga driftkostnader	-11 389	-10 691
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 359 209	-4 910 064

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-99 525	-56 064
	Extern revision	-18 275	-18 250
	Konsultkostnader	-3 656	0
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-4 206	-6 661
	Övriga förvaltningskostnader	-66 703	-66 228
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-234 364	-189 203
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 800	-102 300
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-25 171	-26 225
	Övriga personalkostnader	0	-6 570
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 471	-148 595
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	918 710	-858 836
	Avskrivning på markanläggning	0	-18 872
	Restvärdesavskrivning stammar	1 261 550	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	2 180 260	-877 708
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 335	64 410
	Ränteintäkter placeringar	0	130 265
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 436	38
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 771	194 713

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	-988 651	-662 248
	Övriga räntekostnader	-5 909	-1 963
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-994 560	-664 211
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 308 014	44 964 264
	Ingående anskaffningsvärde mark	541 465	541 465
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	377 591	377 591
	Årets investeringar	0	343 750
	Årets utrangering	-2 173 674	0
	Omklassificeringar	18 168 463	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 221 859	46 227 070
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 520 712	-13 643 004
	Årets avskrivningar	-918 710	-877 708
	Återförda avskrivningar	912 124	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 527 298	-14 520 712
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 694 561	31 706 358
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 034 000	944 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	968 000	914 000
	<i>Summa</i>	66 402 000	61 858 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 100 000	30 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 100 000	30 600 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 548 669	23 125
Årets investeringar	15 619 794	2 525 544
Omklassificering till byggnad	-18 168 463	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 548 669

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Mälardalarna	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 847 933	6 680 103
Övriga fordringar	47 769	315 703
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 895 702	6 995 806

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	2,94%	2028-03-01	10 730 000	0
Swedbank	3,47%	2033-05-25	13 550 000	980 000
Swedbank	1,48%	2027-04-23	5 220 000	120 000
Stadshypotek AB	3,13%	2030-06-01	7 425 000	150 000
			36 925 000	1 250 000

Långfristig del	35 675 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 250 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 650 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 000	3 250
	Källskatt	51 436	53 840
	Inre fond	664 501	756 871
	Övriga kortfristiga skulder	15 051	277 560
	<i>Summa Övriga skulder</i>	736 989	1 091 521
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	627 272	626 382
	Upplupna räntekostnader	37 289	12 376
	Övriga upplupna kostnader	378 269	459 673
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 042 830	1 098 431

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-29.

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 Myren i Borlänge, org.nr. 782600-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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 Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Hjort
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peter Henriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:19:05



Carina Herbertsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:27:54



Sara Markstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:01:42



Ulla Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:23:54



Joakim Söderlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:56:12



Emma Thelander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 22:09:05



Pia Palander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:38:54



Ola Hjort

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:06:37



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:15:30



Revisionsberättelse 2025

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

Ola Hjort

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:04:38



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:17:24



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.