



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 177 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 508 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 229 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 710 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kvartetten i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
177 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 508 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
229 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
710 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 Kvartetten i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3506 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Orkestern 2 i Borlänge kommun. På fastigheten 1974 har uppförts 8 hus med adresserna Musikanten 5-19.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkestern 2	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 856
36	lokaler (hyresrätt)	108
39	garageplatser	0
27	p-platser	0
Totalt 238 objekt		8 964

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 40 st 2 rok, 72 st 3 rok.
Fastighetskötseln har utförts av en heltidsanställd vaktmästare.
Lokalvård och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Axelkvist	Ordförande
Adam Steen	Sekreterare
Torbjörn Jakobsson	Ledamot
Ann Gustafsson	Ledamot
Mari Sjögren	Ledamot
Leif Hedén	Ledamot
Eie Landqvist	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Markus Axelkvist, Ann Gustafsson och Torbjörn Jakobsson. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Torbjörn Jakobsson, Ann Gustafsson, Markus Axelkvist och Adam Steen. Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB. Valberedning har varit Stewe Bjurman (sammankallande) och Annika Quist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes senast med 5 % 1 januari 2025. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat om en höjning med 5 % från 2026-01-01. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 747 kr/kvm.

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. Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Byte fönster.
2000-2001	Bredbandsinstallation.
2002	Byte garageportar.
2005	Ny värmeväxlare.
2008	Byte yttertak samt OVK-besiktning.
2009	Nybyggnad garage efter brand.
2010	Justerat värmesystemet, Bytt och rensat brunnar i kulvertarna. Ny belysning i trapphus.
2012	Nya trappor hus 11, Lekparken borttagen och ersatt med uteplats.
2013	Balkongrenovering med el och belysning, singel vid gavlar och långsidor, nya parken anlagd: buskar, träd, gångvägar och el. Ny sandlåda i lekparken.
2015	Kvartershuset upprustas på grund av vattenskada. Träd- och buskplantering.
2016	2 st nya garage, tidigare cykelrum. 1st parkering. Kvartershuset har upprustats på grund av vattenskada och färdigställs 2017. En ny gräsklippare inköpt under året. Säkerhetsdörrar.
2017	Cykelparkeringshus
2018	6 p-platser
2019	Renovering köket i kvartershuset
2020	Kulvertar, nya torktumlare
2021	Taggsystem och porttelefon. termostatbyte i lägenheter
2022	Ny värmeväxlare, byte ventilation i Kvartershuset, spolning och inspektion av avloppsledningar, byte armaturer i tvättstugan, laddstolpar för elbilar
2023	Åtgärder i skyddsrum, statusbesiktning
2024	Inköp av en gräsklippare tillsammans med HSB Brf Orkestern
2025	Inköp av en lastmaskin tillsammans med HSB Brf Orkestern

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärda lekplatsen och garagelängan
2028-2029	Relining av avloppsledningar

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

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 Fågelmässa minitour, loppis, stickcafé, grötkväll, hockeykväll och andra temakvällar i samverkan med övriga föreningar på Musikanten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	112	95	93	151
Skuldsättning, kr/kvm	1 508	1 572	1 644	1 734	1 806
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 526	1 591	1 664	1 734	1 806
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	229	225	199	174	168
Årsavgifter, kr/kvm	710	677	654	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	777	723	693	636	635
Nettoomsättning, tkr	6 811	6 344	6 209	5 628	5 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	550	189	-57	-843	171
Soliditet, %	47	44	44	43	44

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	333 900	0	0	333 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 544 752	0	124 548	3 669 300
S:a bundet eget kapital, kr	3 878 652	0	124 548	4 003 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 180 406	189 454	-124 548	10 245 312
Årets resultat, kr	189 454	-189 454	550 469	550 469
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 369 860	0	425 921	10 795 781
S:a eget kapital, kr	14 248 512	0	550 469	14 798 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 452 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	10 369 861
Årets resultat, kr	550 469
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 452
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 795 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 795 782

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	6 811 100	6 343 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 278	137 345
Summa Rörelseintäkter		6 963 378	6 481 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 890 171	-3 941 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 673	-179 073
Personalkostnader	Not 6	-1 051 469	-1 065 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-903 475	-814 595
Summa Rörelsekostnader		-6 055 788	-6 000 852
Rörelseresultat		907 590	480 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 029	63 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-366 150	-354 887
Summa Finansiella poster		-357 120	-290 903
Resultat efter finansiella poster		550 469	189 454
Resultat före skatt		550 469	189 454
Årets resultat		550 469	189 454



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 229 691	28 022 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	890 413	413 636
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 120 104	28 436 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 120 604	28 436 641

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 635	421 226
Aktuell skattefordran		59 267	75 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 577 151	2 792 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		583 719	426 230
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 364 773	3 714 888
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	0	420
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	420
Summa Omsättningstillgångar		3 364 773	3 715 308
Summa Tillgångar		31 485 376	32 151 949

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	333 900	333 900
Fond för yttre underhåll	3 669 300	3 544 752
Summa Bundet eget kapital	4 003 200	3 878 652
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 245 312	10 180 406
Årets resultat	550 469	189 454
Summa Fritt eget kapital	10 795 782	10 369 861
Summa Eget kapital	14 798 982	14 248 513

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1511 197 044	1 946 619
Summa Långfristiga skulder	11 197 044	1 946 619
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 319 995	12 140 421
Leverantörsskulder	298 864	295 019
Skatteskulder	171 200	169 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 161 172 734	1 211 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 526 557	2 140 596
Summa Kortfristiga skulder	5 489 350	15 956 817
Summa Skulder	16 686 394	17 903 436
Summa Eget kapital och skulder	31 485 376	32 151 949

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	907 590	480 357
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	903 475	814 595
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	903 475	814 595
Erhållen ränta	9 029	63 984
Erlagd ränta	-334 255	-377 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 839	981 441
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	154 117	-116 812
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-678 936	373 724
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-524 819	256 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	961 021	1 238 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-587 438	-398 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-587 438	-398 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-570 001	-653 335
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-570 001	-653 335
Årets kassaflöde	-196 418	186 893
Likvida medel vid årets början	2 699 688	2 512 795
Likvida medel vid årets slut	2 503 270	2 699 688



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	5 986 015 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 291 468	5 992 092
	Hyror lokaler	26 400	26 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	474 278	451 741
	Hyror förbrukningsbaserad	21 398	0
	Övriga primära intäkter	42 458	44 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 856 001	6 514 880
	Hysesbortfall	-44 901	-35 019
	Avsatt till inre fond	0	-135 997
	<i>Summa</i>	-44 901	-171 016
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 811 100	6 343 864

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	152 278	137 345
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	152 278	137 345
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-498 455	-515 521
	Snö och halk-bekämpning	-15 657	-30 808
	Reparationer	-142 892	-174 053
	Planerat underhåll	-130 452	0
	Försäkringsskador	-3 500	-172 850
	El	-238 766	-267 390
	Uppvärmning	-1 402 167	-1 375 446
	Vatten	-410 343	-375 238
	Sophämtning	-254 857	-288 819
	Fastighetsförsäkring	-239 201	-184 820
	Kabel-TV och bredband	-333 753	-333 180
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-204 040	-188 300
	Övriga driftkostnader	-16 088	-35 043
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 890 171	-3 941 467
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 323	-3 497
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 223	-10 975
	Administrationskostnader	-43 265	-44 313
	Extern revision	-25 000	-23 225
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-17 473	-5 510
	Övriga förvaltningskostnader	-22 388	-49 554
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 673	-179 073

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 400	-111 200
	Övriga arvoden	-9 672	-23 135
	Löner och övriga ersättningar	-504 374	-498 269
	Sociala avgifter	-250 323	-255 007
	Uttagsbeskattning	-171 200	-168 667
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-9 218
	Övriga personalkostnader	-2 500	-220
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 051 469	-1 065 717
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	-767 297	-752 171
	Avskrivning på markanläggning	-25 517	-25 510
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-110 661	-36 914
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-903 475	-814 595
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	7 528	61 250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 501	2 734
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 029	63 984
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	-364 201	-353 201
	Övriga räntekostnader	-1 949	-1 686
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-366 150	-354 887

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 570 826	41 570 826
	Ingående anskaffningsvärde mark	433 000	433 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	418 547	418 547
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 422 373	42 422 373
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 399 868	-13 622 187
	Årets avskrivningar	-792 814	-777 681
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 192 682	-14 399 868
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 229 691	28 022 505
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	665 000	562 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	779 000	628 000
	<i>Summa</i>	64 644 000	59 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 170 300	17 170 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 170 300	17 170 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	568 125	310 000
	Årets investeringar	587 438	258 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 155 563	568 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-154 489	-257 575
	Årets avskrivningar	-110 661	-36 914
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	140 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-265 150	-154 489
	<i>Utgående redovisat värde</i>	890 413	413 636
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	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

2 503 270

2 699 268

Övriga fordringar

73 881

93 156

*Summa Övriga fordringar***2 577 151****2 792 424**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

0

420

*Summa Kassa och bank***0****420**

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	1,11%	2027-08-25	1 946 619	250 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	2,98%	2028-05-24	4 390 425	200 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	2,97%	2027-01-25	5 430 000	120 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	2,79%	2026-05-25	1 749 995	66 668
----------	-------	------------	-----------	--------

13 517 039**636 668**

Långfristig del

11 197 044

Nästa års amortering av långfristig skuld

570 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 749 995

Kortfristig del

2 319 995

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

636 668

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 546 672

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,68%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Depositioner

1 080

1 080

Momsskuld

0

4 618

Källskatt

39 077

19 741

Inre fond

1 118 595

1 160 441

Övriga kortfristiga skulder

13 982

25 334

*Summa Övriga skulder***1 172 734****1 211 214**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	572 003	552 418
	Upplupna räntekostnader	46 313	14 418
	Övriga upplupna kostnader	908 241	1 573 760
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 526 557	2 140 596

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 Kvartetten i Borlänge, org.nr. 782600-3506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten 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 Kvartetten 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 Kvartetten i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Markus Axelkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:05:30



Eje Landqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:22:55



Ann Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:04:43



Leif Hedén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:16:57



Torbjörn Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:57:43



Karin Mari Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:37:51



Adam Steen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:13:20



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 05:22:13



Revisionsberättelse 2025

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

Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 05:35:00



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.