



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 226 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 214 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 305 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 910 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Vallen i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
226 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

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 214 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

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
305 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
910 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 Vallen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1571 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. Föreningens namn registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjögläntan 11	1952-04-03	1954
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	23
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 514
34	p-platser	0
15	garageplatser	0
Totalt 135 objekt		4 537

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 75 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Olof Andersson	Ordförande	2024-06-01
Lars Fällman	Ledamot	2021-06-06
Gun Liljedahl	Ledamot	2012-05-09
Marie Wilhelmsson	Ledamot	2024-05-29
Annikki Rajala	Ledamot	2025-06-11
Patrik Persson	HSB Ledamot	2017-06-12
Maria Bergwall	Ledamot	2024-05-29
Felippa Rundgren	Ledamot	2024-07-08
Tommy Landström	Suppleant	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleant.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Wilhelmsson och Sven-Olof Andersson.

Revisorer har varit: Emil Anestedt med Olof Hagström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Leif Carlsson (sammankallande) och Anneli Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Hyreshöjning av garage och p-platser i 2 steg, 2025-04-01 höjdes hyrorna med 50% och samma höjning 2025-10-01.

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 fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Stambyte och elsanering i lägenheterna
2012	Installation av postboxar
2015	Fönsterbyte på alla fönster och balkongdörrar.
2018	Montering av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus
2020	Ventilation vid fönster och stora rummet
2021	Radonmätning. Nya lägenhetsdörrar.
2023	OVK
2024	15 garageportar har bytts ut, garagens yttre fasad har målats. Brandvarnare i samtliga lägenheter har bytts ut och två brandsläckare samt 4 brandvarnare har monterats vid tvättstugor och torkrum. Målning av källargångar i 6:an har slutförts. Mangelrummets mangel har tagits bort och rummet används som källarförråd. Lagning av trottoar med kall asfalt. Hobbyrum i 8:an har gjorts om till gästrum, kommer att hyras ut under 2025.
2025	Investerat i Fastighetsnära Insamling (FNI). Investerat i 20 nya p-platser, varav 4 med laddbox och 16 med motorvärmare. Samtliga p-platser har målats upp med vita linjer. Iordningställande av möblerat gästrum. Målning av 2 tvättstugor och torkrum. Målning av cykelrum och källargångar i 6:an och 8:an. Översyn av yttertak och hänggrännor. Påbörjat iordningställande av styrelserum vid 6 A. Fällt träd och röjt sly. Nytt staket vid garagen och trafikspegel uppsatt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av maskinell utrustning i tvättstugor och torkrum.
2028	Komplett byte av entrépartier (aluminium)

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	226	250	294	319	300
Skuldsättning, kr/kvm	2 214	2 293	2 405	2 501	2 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 225	2 305	2 405	2 501	2 593
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	305	300	294	251	259
Årsavgifter, kr/kvm	910	884	884	866	866
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	102	101	101	101
Totala intäkter, kr/kvm	909	868	874	856	860
Nettoomsättning, tkr	4 114	3 919	3 914	3 845	3 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	96	792	929	595
Soliditet, %	44	46	45	42	39

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	103 755	0	0	103 755
Underhållsfond, kr	1 176 689	0	-65 557	1 111 132
S:a bundet eget kapital, kr	1 280 444	0	-65 557	1 214 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 961 277	96 061	65 557	9 122 895
Årets resultat, kr	96 061	-96 061	262 380	262 380
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 057 338	0	327 937	9 385 275
S:a eget kapital, kr	10 337 782	0	262 380	10 600 162

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 557 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	9 057 338
Årets resultat, kr	262 380
Reservation till underhållsfond, kr	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 557
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 385 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 385 275
------------------------------------	------------------

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	4 114 166	3 919 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 019	0
Summa Rörelseintäkter		4 125 185	3 919 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 625 503	-2 686 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 932	-123 019
Personalkostnader	Not 6	-362 213	-313 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-521 198	-594 902
Summa Rörelsekostnader		-3 622 846	-3 718 393
Rörelseresultat		502 340	201 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 771	154 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-284 731	-259 076
Summa Finansiella poster		-239 960	-105 043
Resultat efter finansiella poster		262 380	96 061
Resultat före skatt		262 380	96 061
Årets resultat		262 380	96 061

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 640 988	16 454 664
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 780	14 049
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 649 768	16 468 713
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 650 268	16 469 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 471	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 002 261	4 055 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 118	132 038
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 139 850	4 187 326
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 139 850	6 187 326
Summa Tillgångar		23 790 118	22 656 539

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 755	103 755
Fond för yttre underhåll	1 111 132	1 176 689
Summa Bundet eget kapital	1 214 887	1 280 444

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 122 895	8 961 277
Årets resultat	262 380	96 061
Summa Fritt eget kapital	9 385 275	9 057 338

Summa Eget kapital	10 600 161	10 337 781
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 582 416	220 815
Summa Långfristiga skulder		9 582 416	220 815

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		461 756	10 183 841
Leverantörsskulder		1 223 607	103 271
Skatteskulder		26 819	10 412
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 396 284	1 302 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	499 075	498 251
Summa Kortfristiga skulder		3 607 541	12 097 943

Summa Skulder		13 189 957	12 318 758
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		23 790 118	22 656 539
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	502 340	201 104
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	521 198	594 902
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	521 198	594 902
Erhållen ränta	44 771	154 033
Erlagd ränta	-284 731	-259 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 578	690 963
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 539	-7 177
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 233 351	133 199
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 217 812	126 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 001 391	816 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 702 254	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 702 254	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 484	-451 789
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 484	-451 789
Årets kassaflöde	-61 347	365 196
Likvida medel vid årets början	6 054 441	5 689 245
Likvida medel vid årets slut	5 993 094	6 054 441



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	0 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	4 108 032	3 988 500
	Hyror lokaler	0	1 806
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 117	99 528
	Hyror övrigt	12 732	2 983
	Övriga primära intäkter	23 455	14 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 302 336	4 106 841
	Hysesbortfall	-2 170	-1 345
	Avsatt till inre fond	-185 999	-185 999
	<i>Summa</i>	-188 169	-187 344
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 114 166	3 919 497
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	10 419	0
	Uthyrning gästrum	600	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 019	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-484 189	-391 091
	Snö och halk-bekämpning	-2 198	-10 220
	Reparationer	-58 544	-70 724
	Planerat underhåll	-242 558	-441 861
	Försäkringsskador	0	-447
	El	-327 918	-307 412
	Uppvärmning	-641 034	-648 924
	Vatten	-413 028	-403 624
	Sophämtning	-183 865	-167 173
	Fastighetsförsäkring	-109 643	-102 816
	Kabel-TV och bredband	-71 355	-70 236
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 180	-66 640
	Övriga driftkostnader	-16 992	-5 384
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 625 503	-2 686 554

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 097	-19 324
	Administrationskostnader	-31 739	-28 186
	Extern revision	-14 035	-13 500
	Medlemsavgifter	-29 000	-29 000
	Föreningsverksamhet	-8 504	-7 164
	Övriga förvaltningskostnader	-9 557	-25 845
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-113 932	-123 019
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 400	-38 450
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-106 735	-100 635
	Löner och övriga ersättningar	-120 103	-115 684
	Sociala avgifter	-76 975	-55 150
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-362 213	-313 918
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	-504 648	-588 756
	Avskrivning på markanläggning	-11 282	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 268	-6 146
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-521 198	-594 902
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	13 755	96 995
	Ränteintäkter placeringar	30 833	57 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	183	38
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	44 771	154 033

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	-283 966	-258 112
	Övriga räntekostnader	-765	-964
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-284 731	-259 076
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 661 851	26 661 851
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 190	153 190
	Årets investeringar	1 702 254	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 517 295	26 815 041
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 360 377	-9 771 620
	Årets avskrivningar	-515 930	-588 756
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 876 307	-10 360 377
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 640 988	16 454 664
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	105 000	120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	4 480 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	160 000
	<i>Summa</i>	24 078 000	21 560 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 900 000	13 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 900 000	13 900 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	52 681	52 681
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 681	52 681

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-38 632	-32 486
Årets avskrivningar	-5 268	-6 146
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 901	-38 632
<i>Utgående redovisat värde</i>	8 780	14 049

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 993 094	4 054 441
Övriga fordringar	9 167	847
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 002 261	4 055 288

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 000 000

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>
Swedbank	2,92%	2028-02-25	9 823 357	405 088
Swedbank	2,15%	2027-02-25	220 815	56 668
			10 044 172	461 756

Långfristig del	9 582 416
Nästa års amortering av långfristig skuld	461 756
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	461 756
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	461 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 784 499
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Lagstadgade sociala avgifter	18 936	14 982
	Källskatt	28 089	21 701
	Inre fond	1 323 428	1 250 018
	Övriga kortfristiga skulder	25 831	15 467
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 396 284	1 302 168
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	365 141	333 389
	Upplupna räntekostnader	2 747	18 678
	Övriga upplupna kostnader	131 187	146 184
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	499 075	498 251

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-07.

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 Vallen i Ludvika, org.nr. 783800-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Ludvika 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 Vallen i Ludvika 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.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emil Anestedt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sven-Olof Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:21:45



Maria Bergwall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:24:44



Annikki Rajala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:23:05



Lars Fällman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:27:45



Marie Vilhelmsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:22:53



Gun Liljedahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:23:06



Patrik Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:47:11



Felippa Rundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:23:48



Emil Anestedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:56:40



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:39:39



Revisionsberättelse 2025

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

Emil Anestedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:51:27



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:41:05



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.