



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 143 kr/kvm	 Investeringsbehov 4 652 kr/kvm	 Skuldsättning 963 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 211 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 613 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Hagahus i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
143 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
4 652 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
963 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
211 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
613 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 Hagahus i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1278 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tångringen 4 i Borlänge kommun med adresserna Hagavägen 15, 23, 25, och 27 samt Engelbrektsgratan 15, 17 och 19.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tångringen 4	1961-01-01	1961
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.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 213
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	810
4	lokaler (hyresrätt)	182
50	garageplatser	0
71	p-platser	0
Totalt 285 objekt		9 205

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 74 st 2 rok, 24 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Lundqvist	Ordförande
Joachim Norelius	Sekreterare
Peter Jones	Ledamot
Christer Björklund	HSB-ledamot
Linda Essö	Suppleant
Sebastian Myrbråten	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Lundqvist, Joachim Norelius, Linda Essö och Sebastian Myrbråten.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lundqvist, Joachim Norelius och Peter Jones.

Revisorer har varit: Aldor Henriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Sören Risberg (sammankallande), Roger Olsson samt Göran Westberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Kjell Lundqvist med Joachim Norelius som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrätтинnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

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.

Klar upphandling avlopp och vatten Tempo-huset.

Ingått förvaltaravtal med HSB MälarDalarna.

Infört digital köhantering av p-platser och garage.

Uppmärkning av p-platser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Installation av nya fönster
2006	Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna
2008	Byte av två cirkulationspumpar
2009	Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt
2010	Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler
2010	Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27
2011	Isolering av vindarna till Engelbrektsgatan 15, 17 och 19
2011	Byte av cirkulationspump
2013	Fönsterbyte och ventilation affärshuset
2014	Renovering av avloppen i affärshuset
2014	Byte avlopps- och dagvattenledningar i och intill affärshuset
2014	Entré till Tempo
2014	Automatisk port garage
2015	Nytt låssystem
2015	Nya dörrmaskiner till hissarna
2015	Ny stor tvättmaskin till höghuset
2015	Kulvertreparation mellan affärshuset och Hagavägen 25 och 27
2015	Översyn och besiktning av samtliga skyddsrum, åtgärder av brister
2015	Åtgärder i den yttre miljön, blomlådor vid affärsentrén och vid pergolan
2017	Nya hisslinor Hagavägen 25 och 27
2017	Entré utanför Hagavägen 15 åtgärdad
2017	Ny torktumlare på Engelbrektsgatan
2017	Renovering dagvatten bakom Engelbrektsgatan 19 A och 19 B
2017	OVK-besiktning
2018	Byte av värmeväxlare varmvatten
2018	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27
2018	Målning parkeringslinjer utanför Tempo
2018	Radonmätningar
2018	Bytt förrådsdörrar i entrén Hagavägen 25 och 27
2018	Bytt 2 st tvättmaskiner
2018	OVK-besiktning
2019	Varmvattenväxlare utbytta
2019	Belysning p-platser utbytt
2019	Nytt tak på affärslokaler, Hagavägen 25
2019	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27
2020	Nytt tak på lastkaj, lokal Tempo
2020	Installation av ytterbelysning
2020	Asfaltering och målning p-platser
2021	Stambyte och relining Engelbrektsgatan 15, 17 och 19 färdigställt, påbörjat 2019
2021	Ny trappbelysning Engelbrektsgatan 15, 17 och 19

2021	Reparation av lokal till nytt styrelserum
2022	Färdigställande av övernattningsrum
2022	Garagedfart Tempo
2022	Byte av all belysning utomhus och i allmänna utrymmen
2022	Källardörrar Engelbrektsgatan 17 och 19
2022	Belysning trapphus låghus
2022	Byte radiatorventiler samtliga lägenheter
2023	Relining stammar höghuset
2023	Tvättmaskin och torktumlare Engelbrektsgatan 19 A
2023	Staket Hagavägen och Tångringsgatan
2023	Värmekulvert mellan höghus och Engelbrektsgatan 15 C
2023	Byte fjärrvärmeväxlare
2023	Ny avfallsstation
2024	Nytt låssystem allmänna utrymmen
2024	OVK-besiktning
2024	Iordningsställande uteplats
2025	Påbörjat relining stammar Tempo-huset

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

Färdigställande relining stammar Tempo-huset
Rengöring alla luftkanaler
Byte porttelefoner

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	23	63	104	105
Skuldsättning, kr/kvm	963	598	625	652	289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	983	682	783	816	362
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	211	188	164	128	130
Årsavgifter, kr/kvm	613	533	508	508	483
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	657	512	490	493	470
Nettoomsättning, tkr	6 012	5 241	4 994	5 031	4 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	610	-509	-1 208	-425	171
Soliditet, %	59	66	63	67	79

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	654 815	0	0	654 815
Upplåtelseavgifter, kr	214 335	0	0	214 335
Underhållsfond, kr	4 503 630	0	239 500	4 743 130
S:a bundet eget kapital, kr	5 372 780	0	239 500	5 612 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 633 343	-508 702	-239 500	8 885 140
Årets resultat, kr	-508 702	508 702	610 382	610 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 124 641	0	370 882	9 495 522
S:a eget kapital, kr	14 497 421	0	610 382	15 107 802

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 338 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 500 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	9 124 640
Årets resultat, kr	610 382
Reservation till underhållsfond, kr	-338 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 495 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 495 522
------------------------------------	------------------

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	6 011 557	5 241 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 325	26 628
Summa Rörelseintäkter		6 048 882	5 267 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 011 799	-4 475 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 488	-220 471
Personalkostnader	Not 6	-199 988	-233 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-607 221	-688 025
Summa Rörelsekostnader		-5 161 496	-5 617 151
Rörelseresultat		887 386	-349 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 628	57 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-287 633	-216 853
Summa Finansiella poster		-277 004	-159 522
Resultat efter finansiella poster		610 382	-508 703
Resultat före skatt		610 382	-508 703
Årets resultat		610 382	-508 703

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 969 718	20 576 939
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 467 072	30 711
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 436 790	20 607 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 437 290	20 608 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 980 189	1 428 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 016	72 492
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 059 205	1 502 391
Summa Omsättningstillgångar		4 059 205	1 502 391
Summa Tillgångar		25 496 495	22 110 541

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	869 150	869 150
Fond för yttre underhåll	4 743 130	4 503 630
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 612 280	5 372 780
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 885 141	9 633 343
Årets resultat	610 382	-508 702
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 495 522	9 124 641
Summa Eget kapital	15 107 802	14 497 420

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 146 126 877	3 583 912
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 126 877	3 583 912
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 740 190	2 571 727
Leverantörsskulder	333 770	272 968
Skatteskulder	27 630	38 119
Övriga kortfristiga skulder	Not 15345 460	333 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16814 767	813 060
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 261 816	4 029 208
Summa Skulder	10 388 693	7 613 120
Summa Eget kapital och skulder	25 496 495	22 110 541



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	887 386	-349 181
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	607 221	570 524
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	607 221	570 524
Erhållen ränta	10 628	57 331
Erlagd ränta	-275 010	-211 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 230 225	66 694
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 649	3 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 522	-924 433
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	45 873	-921 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 276 098	-854 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 436 361	-1 876 407
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 436 361	-1 876 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 711 428	-273 572
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 711 428	-273 572
Årets kassaflöde	2 551 165	-3 004 546
Likvida medel vid årets början	1 404 519	4 409 065
Likvida medel vid årets slut	3 955 684	1 404 519



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: 20-40 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.

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	4 824 923	4 195 836
	Årsavgifter lokaler	706 152	614 052
	Hyror lokaler	179 400	178 680
	Hyror garage och parkeringsplatser	229 265	203 387
	Övriga primära intäkter	71 817	49 387
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 011 557	5 241 342
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 011 557	5 241 342

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	20 425	0
	Övriga sekundära intäkter	16 900	26 628
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 325	26 628

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-959 860	-968 664
	Snö och halk-bekämpning	-40 354	-101 788
	Reparationer	-115 302	-479 894
	Planerat underhåll	-98 500	-179 375
	Försäkringsskador	-39 942	-43 973
	El	-164 617	-175 949
	Uppvärmning	-1 345 160	-1 361 014
	Vatten	-431 513	-392 217
	Sophämtning	-205 240	-206 154
	Fastighetsförsäkring	-225 828	-203 873
	Kabel-TV och bredband	-56 559	-56 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-316 460	-294 451
	Övriga driftkostnader	-12 465	-11 685
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 011 799	-4 475 556

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	-847	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 870	-33 852
	Administrationskostnader	-88 676	-92 014
	Extern revision	-23 779	-21 442
	Medlemsavgifter	-47 000	-47 000
	Föreningsverksamhet	-26 012	-14 950
	Övriga förvaltningskostnader	-103 304	-11 212
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-342 488	-220 471
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-119 787	-117 216
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-41 750	-79 500
	Sociala avgifter	-32 251	-31 383
	Övriga personalkostnader	-1 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 988	-233 099
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	-473 560	-469 812
	Avskrivning på markanläggning	-133 661	-100 712
	Restvärdesavskrivning	0	-117 501
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-607 221	-688 025
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	10 420	56 808
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	208	523
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 628	57 331

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	-287 621	-216 835
	Övriga räntekostnader	-12	-18
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-287 633	-216 853
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 428 478	34 753 754
	Ingående anskaffningsvärde mark	840 903	840 903
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 120 614	2 132 141
	Årets investeringar	0	1 963 197
	Årets utrangeringar	0	-300 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 389 995	39 389 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 813 056	-18 425 031
	Årets avskrivningar	-607 221	-570 524
	Återförda avskrivningar	0	182 499
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 420 277	-18 813 056
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 969 718	20 576 939
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 104 000	2 962 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 502 000	1 377 000
	<i>Summa</i>	92 406 000	89 139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 852 000	13 852 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 852 000	13 852 000

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	30 711	0
Årets investeringar	1 436 361	30 711
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 467 072	30 711

Pågående projekt infodring av avloppsledningar samt nytt tappvatten och VVC i Tempo-huset. Förväntas klart under 2026, beräknad totalkostnad ca 8,5 miljoner kr. Nytt lån 8 miljoner kr januari 2026.

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	3 955 684	1 404 519
Övriga fordringar	24 505	24 246
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 980 189	1 428 765

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	3,05%	2028-10-30	298 155	37 272
Stadshypotek AB	3,2%	2029-03-30	2 985 000	30 000
Stadshypotek AB	3,18%	2027-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,01%	2027-09-01	1 069 430	158 436
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2026-09-01	514 482	77 864
			8 867 067	303 572

Långfristig del	6 126 877
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 708
Lån som ska konverteras inom ett år	2 514 482
Kortfristig del	2 740 190
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	303 572
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 214 288
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 632	37 174
Arbetsgivaravgifter	17 709	821
Källskatt	25 602	2 100
Inre fond	273 908	280 621
Övriga kortfristiga skulder	15 609	12 619
<i>Summa Övriga skulder</i>	345 460	333 334

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	520 163	505 361
Upplupna räntekostnader	42 733	30 110
Övriga upplupna kostnader	251 871	277 589
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	814 767	813 060

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-17.

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 Hagahus i Borlänge, org.nr. 782600-1278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus 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. Revisorerans 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 Hagahus 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

Aldor Henriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kjell Lundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:34:26



Erick Peter Jones

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:52:50



Christer Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:13:50



Joachim Norelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 10:58:19



Aldor Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:05:15



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:13:19



Revisionsberättelse 2025

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

Aldor Henriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:03:07



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:14:43



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.