



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 193 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 236 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 214 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 734 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Birgit i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
193 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 236 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
3 %

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
214 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
734 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 Birgit i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-9483 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. På fastigheten har under åren 1980-1981 uppförts 19 hus med adress Olles väg 2-16 samt Sköttmors väg 1-21.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olof 2	1980-01-01	1980
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
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 028
1	lokaler	0
65	Garageplatser	0
119	P-platser	0
4	P-platser med laddare	0
Totalt 316 objekt		11 028

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 64 st 3 rok, 41 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils-Olov Johansson	Ordförande
Birgitta Nillson	Sekreterare
Eje Landquist	HSB-Ledamot
Berit Tunholm	Ledamot
Conny Ekengren	Ledamot
Malin Gustafsson	Ledamot
Eva Lindeberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Ekengren, Eva Lindeberg och Berit Tunholm

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Olov Johansson och Birgitta Nilsson.

Revisorer har varit: Lars-Ove Börjesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Therese Ekberg (sammankallande) och Mikaela Blomberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001-2008	Takomläggning vissa hus
2002	Byte av fjärrvärmeväxlare
2008	Nya fjärrvärmerör, gård 3. Radonsanering hus 5 och 8.
2009	Asfaltering gård 2 och 3 samt parkering gård 3.
2010	Ventilationskontroll. Radonsanering hus 1 och 2. Renovering garagetak.
2011	Radonsanering samtliga lägenheter på bottenvåningen. Radonsanering hus 2 och 19. renoverat 2 garagetak och tak över undercentralen. Ny dränering hus 15.
2012	Nya fönster i samtliga 17 takkupor. Byte av 129 ytterdörrar med tillhörande lås. Radonsanering hus 7 och 13. Renovering förrådskak 14A, 14C och 12A.
2013	Kulvertbyte.
2014	Radonsanering hus 11 och 17. Byte av tvättmaskiner i båda tvättstugorna (6 tvättmaskiner och 2 torktumlare). Två nya fläktar (motorer) i undercentralen.
2015	Byte och reparation av fjärrvärmeanläggning. Radonsanering hus 4. Byte tak 14 A. Rengöring av mossor på tak hus 8, 10, 12, 14 och 16. Stamspolning. Byte av fasad vissa förråd. Stosar på tak. Målning och kittning av fönster. Mossa på tak. Stuprännor och stuprör ses över respektive fastigheter. Egenkontroll. Statuskontroll. OVK. Radonsanering hus 15. Garageportar. Låssystem. Kontroll av värmekulvertar hus 15, 17, 19 och 21.
2016	Byte stödmur övre parkering. Renovering av garagelänga. Viss asfaltering. Staketbyten. Insättning av radonpumpar hus 14/12. Byte av motorer till takfläktar. Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Iordningställt gym i gamla solariet.
2017	Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Byte ADSL ventiler till kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Reparation fasadgavlar. Statuskontroll. Ombyggnad av fd Karusellen till bostadsrätter. Genomgång av yttre underhåll balkonger.
2018	Byte tak 8A-8H. Byte av stolpbelysning till LED-belysning. Byte tak övre tvättstugan. Renovering fasad huskroppar.
2019	Kulvertbyte. Injustering av värmesystemet. Byte av ett tak hus 10. Statuskontroll. Energideklaration. Genomgång balkonger. Översyn snörasskydd. Allmänt underhåll. Byte av staket. Byte sand i lekparken. Byte tak Olles väg 10.
2020	Målning balkonger och undertak Olles väg 4 och 8. Byte av staket vid fotbollsplan. Nytt passersystem kontor, tvättstugor, träningslokal samt kvarterslokal. Radonmätning. Diverse träarbeten garage 8. Byte tak Sköttmors väg 7 och 11.
2021	Översyn och målning balkonger och byte träpanel Olles väg 1, 2 och 6. Byte av panel verkstadsbyggnad, garage och cykelförråd. Asfaltering. Översyn och byte av radonpumpar. Diverse träarbeten. Byte tak Sköttmors väg 13 + halva taket Olles väg 16.
2022	Ny kulvert gård 4 samt asfaltering. Utökning av befintliga parkeringar, Sköttmors väg 15-21. Översyn och byte av radonfläktar som ej fungerat. OVK
2023	Anläggning av nya parkeringsplatser. OVK och reparationer efter OVK, byte av fläktar. Snickeriarbeten efter vattenskador. Underhåll av bredbandsnätet, ny kabeldragning. Asfaltering på grusplan.
2024	Takbyte på hus 15 och 17. Färdigställt 18 st nya parkeringar, 4st laddplatser för el-bilar, 12st med motorvärmare 2st utan el. Omfattande reparationer efter statuskontroll.
2025	Bytt rostiga element. Utfört diverse markarbeten, bland annat asfaltering vid carport. Bytt ut träningsredskap. Åtgärdat vattenskador i 6 lägenheter. Bytt två radonfläktar. Installerat en hjärtstartare.

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

OVK
Målning

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158 varav HSB Mälardalarna är 1 medlem i föreningen. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har medlemmarna fått infoblad, info via hemsida samt områdesmöte. Föreningen har även hållit städdagar och medlemsmöte.

Föreningens mail: hsbbrfbirgit@hotmail.com

Föreningens hemsida: www.hsbbrfbirgit.se

Fastighetsskötseln vad gäller gräsytor, buskar och snöröjning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna. HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB (www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	193	132	166	227	295
Skuldsättning, kr/kvm	2 236	2 294	2 351	2 409	2 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 236	2 294	2 351	2 409	2 466
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	214	213	193	185	163
Årsavgifter, kr/kvm	734	706	687	687	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	780	745	726	727	721
Nettoomsättning, tkr	8 563	8 217	7 956	7 960	7 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	718	237	-42	1 111	943
Soliditet, %	52	51	50	50	47

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	4 095 000	0	0	4 095 000
Upplåtelseavgifter, kr	2 443 100	0	0	2 443 100
Underhållsfond, kr	5 058 831	0	348 980	5 407 811
S:a bundet eget kapital, kr	11 596 931	0	348 980	11 945 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 256 415	237 095	-348 980	16 144 529
Årets resultat, kr	237 095	-237 095	718 067	718 067
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 493 510	0	369 087	16 862 596
S:a eget kapital, kr	28 090 441	0	718 067	28 808 507

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 020 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	16 493 509
Årets resultat, kr	718 067
Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 020
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 862 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 862 596

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	8 563 037	8 217 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 172	1 200
Summa Rörelseintäkter		8 598 209	8 218 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 511 739	-5 378 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 624	-268 399
Personalkostnader	Not 6	-225 582	-218 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 163 002	-1 161 683
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-68 330
Summa Rörelsekostnader		-7 129 948	-7 095 724
Rörelseresultat		1 468 261	1 122 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	139 486	254 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-889 680	-1 139 905
Summa Finansiella poster		-750 194	-885 805
Resultat efter finansiella poster		718 067	237 095
Resultat före skatt		718 067	237 095
Årets resultat		718 067	237 095

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	45 990 186	46 988 318
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	206 088
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 990 186	47 194 405

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	783	783
Summa Finansiella anläggningstillgångar		783	783
Summa Anläggningstillgångar		45 990 969	47 195 188

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 070	-121
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 856 957	2 596 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	516 387	542 516
Summa Kortfristiga fordringar		4 385 414	3 138 874

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 500 000	4 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 500 000	4 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	9 666	8 859
Summa Kassa och bank		9 666	8 859
Summa Omsättningstillgångar		8 895 080	7 647 733

Summa Tillgångar		54 886 048	54 842 921
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 18	6 538 100	6 538 100
Fond för yttre underhåll		5 407 811	5 058 831
Summa Bundet eget kapital		11 945 911	11 596 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 144 529	16 256 415
Årets resultat		718 067	237 095
Summa Fritt eget kapital		16 862 596	16 493 509
Summa Eget kapital		28 808 507	28 090 440

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 046 101	6 081 554
Summa Långfristiga skulder		18 046 101	6 081 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 615 002	19 212 997
Leverantörsskulder		301 033	278 108
Skatteskulder		16 833	29 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	34 460	74 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 064 112	1 075 353
Summa Kortfristiga skulder		8 031 440	20 670 927
Summa Skulder		26 077 541	26 752 481
Summa Eget kapital och skulder		54 886 048	54 842 921



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 468 261	1 122 899
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 163 002	1 161 683
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 163 002	1 161 683
Erhållen ränta	180 400	209 668
Erlagd ränta	-933 899	-1 139 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 877 764	1 354 314
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-85 306	-48 278
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 727	-854 553
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 579	-902 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 795 185	451 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	41 218	-1 561 510
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 218	-1 561 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-633 448	-633 448
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-633 448	-633 448
Årets kassaflöde	1 202 954	-1 743 475
Likvida medel vid årets början	7 101 254	8 844 729
Likvida medel vid årets slut	8 304 208	7 101 254



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:	10 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	44 442 393 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 847 616	7 545 924
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	246 835	244 316
	Hyror garage och parkeringsplatser	414 522	379 378
	Hyror förbrukningsbaserad	128	0
	Övriga primära intäkter	53 936	47 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 563 037	8 217 423
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 563 037	8 217 423
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF Dalarnas	26 943	0
	Övriga sekundära intäkter	8 229	1 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 172	1 200
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 026 773	-1 137 419
	Snö och halk-bekämpning	-31 819	-108 625
	Reparationer	-247 944	-421 420
	Planerat underhåll	-244 020	-58 068
	Försäkringsskador	-383 272	-162 092
	El	-241 255	-244 694
	Uppvärmning	-1 656 811	-1 678 304
	Vatten	-457 129	-423 806
	Sophämtning	-261 793	-265 723
	Fastighetsförsäkring	-331 541	-281 088
	Kabel-TV och bredband	-370 795	-365 293
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-227 560	-208 990
	Övriga driftkostnader	-31 028	-23 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 511 739	-5 378 620

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	-13 299	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 294	-1 262
	Administrationskostnader	-95 987	-58 343
	Extern revision	-18 755	-16 995
	Konsultkostnader	0	-6 717
	Medlemsavgifter	-39 750	-39 750
	Föreningsverksamhet	-13 689	-10 467
	Övriga förvaltningskostnader	-11 851	-134 865
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-229 624	-268 399
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-159 180	-156 770
	Revisionsarvode	-6 500	-6 350
	Övriga arvoden	-23 114	-15 444
	Sociala avgifter	-34 532	-33 903
	Övriga personalkostnader	-2 256	-6 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-225 582	-218 692
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	-1 146 515	-1 161 683
	Avskrivning på markanläggning	-16 487	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 163 002	-1 161 683
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid del av utrangering anl 100007	0	-68 330
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-68 330

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 906	87 830
Ränteintäkter placeringar	125 617	154 232
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 963	12 038
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	139 486	254 100

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-888 776	-1 138 921
Övriga räntekostnader	-904	-984
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-889 680	-1 139 905



Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 970 912	69 667 080
	Ingående anskaffningsvärde mark	853 058	853 058
	Årets investeringar	0	1 303 832
	Omklassificeringar	164 870	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 988 840	71 823 970
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 835 652	-23 731 341
	Årets avskrivningar	-1 163 002	-1 161 683
	Omklassificeringar	0	-57 372
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 998 654	-24 950 395
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 990 186	46 873 574
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	589 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 195 000	1 110 000
	<i>Summa</i>	71 756 000	65 699 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	42 777 000	42 777 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 777 000	42 777 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	206 088	5 781
	Årets investeringar	-41 218	200 306
	Omklassificering till byggnad	-164 870	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	206 088
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	783	783
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	783	783

2025 ÅRSREDOVISNING

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 794 542	2 592 395
	Övriga fordringar	62 415	4 085
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 856 957	2 596 480
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	87 951	128 865
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 436	413 651
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	516 387	542 516
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 500 000	4 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	4 500 000
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	8 464	7 657
	Bankkonto 2	1 202	1 202
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 666	8 859
Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	4 095 000	4 095 000
	Upplåtelseavgifter	2 443 100	2 443 100
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	6 538 100	6 538 100

Not 19	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	4,05%	2026-09-01	6 081 554	100 000
Stadshypotek AB	2,93%	2028-01-30	4 436 147	207 944
Stadshypotek AB	2,84%	2027-03-01	6 081 554	100 000
Stadshypotek AB	2,90%	2027-07-30	8 061 848	225 504
			24 661 103	633 448
Långfristig del			18 046 101	
Nästa års amortering av långfristig skuld			533 448	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 081 554	
Kortfristig del			6 615 002	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			633 448	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 533 792	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,17%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgift	471	17 616
Källskatt	450	27 108
Inre fond	26 436	26 436
Övriga kortfristiga skulder	7 103	3 344
<i>Summa Övriga skulder</i>	34 460	74 504

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	708 036	663 197
Upplupna räntekostnader	56 747	100 966
Övriga upplupna kostnader	299 329	311 190
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 064 112	1 075 353

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-01.

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 Birgit i Borlänge, org.nr. 716412-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Birgit 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

Lars-Ove Börjesson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Nils-Olov Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 14:27:16



Hans Conny Ekengren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:19:05



Eje Landqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:10:13



Malin Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:12:09



Birgitta Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:07:09



Eva Lindeberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:37:39



Berit Tunholm

Ledamot

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



Lars-Ove Börjesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:43:31



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:13:48



Revisionsberättelse 2025

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

Lars-Ove Börjesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:41:33



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:15:15



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.