



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 254 kr/kvm	 Investeringsbehov 5 995 kr/kvm	 Skuldsättning 711 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 166 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 757 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Åsen i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
254 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
5 995 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
711 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
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
166 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
757 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 Åsen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2953 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 2, Tångringen 2 samt Tångringen 3 i Borlänge kommun. På fastigheterna har under åren 1959-1960 uppförts 4 hus med adress Engelbrektsgatan 11-13 och Industrigatan 18-24 samt 21-31.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lisselhagen 2	1959-01-01	1960
Tångringen 2	1959-01-01	1960
Tångringen 3	1959-01-01	1960

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 210
11	lokaler (hyresrätt)	265
31	garageplatser	649
87	p-platser	0

Totalt 254 objekt	8 124
-------------------	-------

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 89 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Östlund	Ordförande
Erik Norström	Sekreterare
Sari Wuopio	Ledamot
Thomas Forsell	Ledamot
Emil Södergren	Ledamot
Tobias Andersson	Ledamot
Diana Ärleborn	HSB-ledamot
Fredrik Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Östlund, Sari Wuopio, Thomas Forsell, Tobias Andersson och Fredrik Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sari Wuopio, Diana Ärleborn och Christer Östlund.

Revisorer har varit: Carina Herbertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Vicevärd har varit: Karin Dahlström, förvaltare HSB MälarDalarna.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Christer Östlund med Sari Wuopio som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Bostadsrättsinnehavarna debiteras hushållsel efter förbrukning och kabel-TV.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Fasadisolering
1998-1999	Balkonginglasning med väggisolering
1999-2000	Byte av fönster
2001	Byte av lägenhetsdörrar och bredbandsinstallation
2003	Upprustning av tvättstugor
2005	Stamreovering med rörinfordring avloppssystem
2008-2009	Övergång till femledarsystem el
2011	OVK-besiktning
2012	Byte av grovtvättmaskiner
2013	Byte av 6 fintvättmaskiner och 4 kondensstorktumlare
2015	Byte av ny ventilation
2017	Bergvärme och termostater på element
2018	Nytt passagesystem
2019	Låssystem, montage av kanalfläkt, installation av stolparmatur, golvvård trapphus, montage stängsel,
2019	Stamspolning
2019	Installation bredband
2020	Byte garageportar
2020	Utrustning gym
2020	El till garage, gym och ytterbelysning
2020	Installation av blandningsventil på varmvattnet vid värmepumparna
2020	Lagning av sprickor i sockel på huskropp
2020	Stambyte i 24 lägenheter
2022	Stambyte
2023	Laddstolpar
2024	Ny miljöstation, samtliga trapphus har målats om, byte av gamla trädörrar till ståldörrar, OVK, byte takluckor och byte kompressor i en värmepump
2025	Installation avgasare med tryckhållning

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 24 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

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. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningens e-post styrelsen@brfasenborlange.se.

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	254	127	121	168	196
Skuldsättning, kr/kvm	711	733	632	529	546
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	802	826	712	596	616
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	166	200	201	161	140
Årsavgifter, kr/kvm	757	692	678	663	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	87	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	737	681	689	649	616
Nettoomsättning, tkr	5 981	5 511	5 357	5 245	5 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	435	-450	-20	185	434
Soliditet, %	76	76	77	80	78

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	507 150	0	0	507 150
Underhållsfond, kr	6 498 682	0	-489 430	6 009 252
S:a bundet eget kapital, kr	7 005 832	0	-489 430	6 516 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 291 308	-450 363	489 430	16 330 375
Årets resultat, kr	-450 363	450 363	434 705	434 705
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 840 945	0	924 135	16 765 080
S:a eget kapital, kr	22 846 777	0	434 705	23 281 482

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 671 430 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	15 840 945
Årets resultat, kr	434 705
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	671 430
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 765 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 765 080
------------------------------------	-------------------

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	5 980 896	5 510 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 139	18 907
Summa Rörelseintäkter		5 991 035	5 529 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 045 273	-4 586 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 507	-166 384
Personalkostnader	Not 6	-152 630	-170 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-959 651	-922 517
Summa Rörelsekostnader		-5 351 061	-5 846 417
Rörelseresultat		639 974	-316 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 694	45 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-212 963	-179 152
Summa Finansiella poster		-205 270	-133 564
Resultat efter finansiella poster		434 705	-450 363
Resultat före skatt		434 705	-450 363
Årets resultat		434 705	-450 363



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 128 370	28 085 144
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	2 877
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 128 370	28 088 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 128 870	28 088 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 412	8 167
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 294 740	2 003 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 275	141 964
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 403 427	2 153 382
Summa Omsättningstillgångar		3 403 427	2 153 382
Summa Tillgångar		30 532 297	30 241 904

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	507 150	507 150
Fond för yttre underhåll	6 009 252	6 498 682
Summa Bundet eget kapital	6 516 402	7 005 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 330 375	16 291 308
Årets resultat	434 705	-450 363
Summa Fritt eget kapital	16 765 080	15 840 945

Summa Eget kapital	23 281 482	22 846 777
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 725 750	5 780 000
Summa Långfristiga skulder		4 725 750	5 780 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 054 250	178 000
Leverantörsskulder		323 427	222 453
Skatteskulder		7 451	28 296
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	399 189	408 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	740 747	777 546
Summa Kortfristiga skulder		2 525 065	1 615 126

Summa Skulder		7 250 815	7 395 126
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		30 532 297	30 241 904
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 974	-316 798
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	959 651	922 517
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	959 651	922 517
Erhållen ränta	7 694	45 588
Erlagd ränta	-212 963	-186 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 394 356	464 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 898	26 164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 688	-220 349
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 587	-194 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 472 943	270 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 586 497
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 586 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-178 000	825 794
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 000	825 794
Årets kassaflöde	1 294 943	-490 257
Likvida medel vid årets början	1 982 509	2 472 767
Likvida medel vid årets slut	3 277 452	1 982 509



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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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	3 285 382 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	5 147 592	4 679 496
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	284 970	285 700
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	25 415	25 296
	Hyror lokaler	100 836	99 930
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 558	308 575
	Hyror förbrukningsbaserad	36 327	42 393
	Hyror förråd	6 600	6 600
	Övriga primära intäkter	68 599	62 722
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 980 896	5 510 712
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 980 896	5 510 712

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	10 139	0
	Övriga sekundära intäkter	0	18 907
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 139	18 907

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 004 326	-1 044 236
	Snö och halk-bekämpning	-53 394	-99 206
	Reparationer	-161 518	-313 395
	Planerat underhåll	-671 430	-556 437
	Försäkringsskador	-2 265	-65 595
	El	-547 421	-734 504
	Uppvärmning	-424 050	-547 639
	Vatten	-377 456	-345 315
	Sophämtning	-158 820	-260 661
	Fastighetsförsäkring	-113 932	-106 527
	Kabel-TV och bredband	-263 606	-252 555
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 380	-229 190
	Övriga driftkostnader	-33 675	-31 515
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 045 273	-4 586 774

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	0	-1 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 500
	Administrationskostnader	-97 881	-91 858
	Extern revision	-17 349	-19 731
	Medlemsavgifter	-39 000	-39 000
	Föreningsverksamhet	-4 068	-2 434
	Övriga förvaltningskostnader	-35 209	-9 611
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-193 507	-166 384
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 850	-122 100
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-5 000	-2 500
	Sociala avgifter	-35 280	-37 693
	Övriga personalkostnader	0	-950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-152 630	-170 743
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	-882 995	-872 829
	Avskrivning på markanläggning	-73 779	-38 181
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 877	-11 507
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-959 651	-922 517
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	6 823	43 135
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	871	2 453
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 694	45 588

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	-212 777	-179 100
	Övriga räntekostnader	-186	-52
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-212 963	-179 152
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 750 877	44 140 924
	Ingående anskaffningsvärde mark	492 000	492 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 701 544	2 725 000
	Årets investeringar	0	1 586 497
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 944 421	48 944 421
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 859 277	-19 948 266
	Årets avskrivningar	-956 774	-911 010
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 816 051	-20 859 276
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 128 370	28 085 145
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	780 000	1 620 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 008 000	924 000
	<i>Summa</i>	75 988 000	74 744 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 287 000	18 287 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 287 000	18 287 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 535	57 535
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 535	57 535
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 658	-43 151
	Årets avskrivningar	-2 877	-11 507
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 535	-54 658
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 877
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 277 452	1 982 509
	Övriga fordringar	17 288	20 742
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 294 740	2 003 251

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	4,02%	2026-06-30	909 250	33 000
Stadshypotek AB	3,96%	2027-06-01	3 050 000	100 000
Stadshypotek AB	2,82%	2028-09-01	1 820 750	45 000
			5 780 000	178 000
Långfristig del			4 725 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			145 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			909 250	
Kortfristig del			1 054 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			178 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			712 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,61%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 136	0
Arbetsgivaravgifter	34 514	34 310
Källskatt	32 955	32 760
Inre fond	320 283	328 770
Övriga kortfristiga skulder	6 301	12 991
<i>Summa Övriga skulder</i>	399 189	408 831

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	530 203	502 485
Övriga upplupna kostnader	210 544	275 061
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	740 747	777 546

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har amorterat bort lånet på 909 250 kr i samband med villkorsändringen 2026-03-30.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-23.

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 Åsen i Borlänge, org.nr. 782600-2953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen 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 Åsen 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

Carina Herbertsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Åsen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576288333**

Christer Östlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:07:08



Emil Södergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:22:54



Tobias Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:22:53



Thomas Forsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 16:55:54



Diana Ärleborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:09:29



Erik Norström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:50:16



Sari Wuopio

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:07:21



Carina Herbertsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 08:31:25



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:42:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Åsen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576440335**

Carina Herbertsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 08:33:49



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:44:46



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.