



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 266 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 387 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 203 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 814 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Anar i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
266 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

Inte tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 387 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
203 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
814 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 Bostadsrättsförening Anar i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1335 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anar 2	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 082
10	garageplatser	200
41	p-platser (varav två gästplatser och fyra laddplatser)	0
Totalt 94 objekt		3 282

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Köping Anar GA:1	G:A		1 / 2	Gemensam parkeringsplats med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Maria Larsson	Ordförande
Hillevi Tammaru	Sekreterare
Leif Jonsson	Ledamot
Kent Andersson	Ledamot
Kristoffer Svärd	Ledamot
Dan Eckerståhl	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Maria Larsson, Leif Jonsson, Kent Andersson samt Kristoffer Svärd.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Andersson, Ann-Maria Larsson, Leif Jonsson och Kristoffer Svärd.

Revisorer har varit: Sune Ehrnström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Ahlström, vald vid föreningsstämman.

Som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Ann-Maria Larsson att representera föreningen med Hillevi Tammaru som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 i föreningslokalen. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

Föreningen följer kontinuerligt upp underhållsplanen, vilken fungerar som ett levande dokument anpassat till aktuella behov.

I januari 2025 installerades fyra stycken laddplatser. Det innebär att några medlemmar bytte p-plats så att installationen kunde genomföras enkelt och smidigt.

Enligt styrelsebeslut skrivs samtliga garageavtal om på grund av villkorsändring.

För att behålla sin plats ska avtalet skrivas under och därmed godkänns även bifogad policy för garageplats och garageföreskrifter i Brf. Anar.

Nya avtal börjar gälla 2026-04-01.

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

Styrelsen kommer våren 2026 att göra en noggrann genomgång av Underhållsplanen och se över vilka planerade

underhåll som eventuellt kan flyttas fram eller som behöver utföras fortare än planerat. I nuläget kan vi inte se att några större kostsamma åtgärder behöver vidtas.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Under året har fyra ledamöter deltagit i utbildningen Ekonomi bas och ordföranden har deltagit i en webbutbildning om bostadsjuridik. Delar av styrelsen har även deltagit i ordförande- och sekreterarkonferens.

Styrelsen har inom sig fördelat ansvarsuppgifter. Vem som ansvarar för vad finns uppsatt på anslagstavlan i varje entré. Efter varje styrelsemöte har aktuell information delats med alla medlemmar genom Anar-Nytt. Under 2025 har 11 nummer publicerats.

Medlemmar har haft möjlighet att träffa styrelsens representanter efter varje styrelsesammanträde, tid och datum har meddelats i Anar-Nytt.

Medlemsaktiviteter under året har varit två trädgårdsdagar, adventsfika samt medlemsfika varje onsdag 10.30-12.00.

Föreningen har en hemsida: hsb.se/malardalarna/brf/anar

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	266	273	325	337	371
Skuldsättning, kr/kvm	2 387	2 525	2 961	3 396	3 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 387	2 689	3 153	3 617	3 756
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	203	186	166	144	140
Årsavgifter, kr/kvm	814	814	814	814	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	855	799	802	800	797
Nettoomsättning, tkr	2 633	2 621	2 621	2 617	2 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	407	364	391	585	581
Soliditet, %	58	54	50	45	43

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	1 540 997	0	0	1 540 997
Underhållsfond, kr	3 330 389	0	191 213	3 521 602
S:a bundet eget kapital, kr	4 871 386	0	191 213	5 062 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 180 552	363 908	-191 213	5 353 247
Årets resultat, kr	363 908	-363 908	406 907	406 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 544 460	0	215 694	5 760 154
S:a eget kapital, kr	10 415 846	0	406 907	10 822 753

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 787 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	5 544 460
Årets resultat, kr	406 907
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 760 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 760 154

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	2 632 522	2 620 714	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	6 600	
Summa Rörelseintäkter		2 634 922	2 627 314	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 449 462	-1 500 114	
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 921	-111 755	
Personalkostnader	Not 6	-35 747	-66 890	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-362 277	-362 277	
Summa Rörelsekostnader		-1 945 407	-2 041 036	
Rörelseresultat		689 515	586 279	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 759	70 457	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-290 368	-292 827	
Summa Finansiella poster		-282 609	-222 370	
Resultat efter finansiella poster		406 907	363 908	
Resultat före skatt		406 907	363 908	
Årets resultat		406 907	363 908	

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 387 978	16 750 255
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	98 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 485 978	16 750 255
Summa Anläggningstillgångar		16 485 978	16 750 255

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-300	4 919
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 047 856	2 331 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 238	80 065
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 124 794	2 416 849
Summa Omsättningstillgångar		2 124 794	2 416 849
Summa Tillgångar		18 610 772	19 167 104

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 540 997	1 540 997
Fond för yttre underhåll	3 521 602	3 330 389
Summa Bundet eget kapital	5 062 599	4 871 386
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 353 247	5 180 552
Årets resultat	406 907	363 908
Summa Fritt eget kapital	5 760 154	5 544 460
Summa Eget kapital	10 822 753	10 415 846

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 133 873 188	6 657 272
Summa Långfristiga skulder	3 873 188	6 657 272
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 484 084	1 629 852
Leverantörsskulder	92 926	75 784
Skatteskulder	12 374	711
Övriga kortfristiga skulder	Not 143 736	5 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15321 712	382 447
Summa Kortfristiga skulder	3 914 832	2 093 986
Summa Skulder	7 788 020	8 751 258
Summa Eget kapital och skulder	18 610 772	19 167 104



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	689 515	586 279
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	362 277	362 277
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	362 277	362 277
Erhållen ränta	7 759	110 990
Erlagd ränta	-292 883	-297 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766 669	761 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 455	-1 486
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 871	19 615
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 416	18 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 253	779 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Pågående arbete, laddstolpar	-98 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-929 852	-1 429 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-929 852	-1 429 852
Årets kassaflöde	-283 599	-650 078
Likvida medel vid årets början	2 306 354	2 956 433
Likvida medel vid årets slut	2 022 755	2 306 354

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.

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	4 638 733 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	2 507 652	2 507 652
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	600	1 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 365	117 800
	Hyror förbrukningsbaserad	13 736	0
	Övriga primära intäkter	2 024	4 862
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 645 377	2 631 514
	Hysesbortfall	-12 855	-10 800
	<i>Summa</i>	-12 855	-10 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 632 522	2 620 714

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	2 400	6 600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 400	6 600

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-346 903	-347 416
	Snö och halk-bekämpning	0	-8 000
	Reparationer	-152 111	-93 440
	Planerat underhåll	-51 787	-168 995
	El	-128 045	-128 708
	Uppvärmning	-307 392	-290 875
	Vatten	-188 951	-190 264
	Sophämtning	-63 167	-74 963
	Fastighetsförsäkring	-59 282	-57 002
	Kabel-TV och bredband	-67 080	-67 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 681	-64 773
	Övriga driftkostnader	-7 063	-8 598
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 449 462	-1 500 114

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 319
	Administrationskostnader	-19 648	-26 693
	Extern revision	-14 400	-16 325
	Medlemsavgifter	-18 750	-18 750
	Föreningsverksamhet	-11 888	-16 332
	Övriga förvaltningskostnader	-33 234	-29 336
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 921	-111 755
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-39 380	-32 230
	Revisionsarvode	-4 763	-4 550
	Övriga arvoden	17 230	-23 650
	Löner och övriga ersättningar	-387	-701
	Sociala avgifter	-4 647	-5 159
	Övriga personalkostnader	-3 800	-600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 747	-66 890
	Övriga arvoden har positivt saldo pga att inget vicevärdsarvode betalades ut under 2025 som avsåg 2024.		
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	-362 277	-362 277
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-362 277	-362 277
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 424	61 582
	Ränteintäkter placeringar	0	8 267
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	335	608
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 759	70 457

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	-290 387	-292 827
	Övriga räntekostnader	19	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-290 368	-292 827
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 290 279	43 290 279
	Ingående anskaffningsvärde mark	133 686	133 686
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 296	54 296
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 478 261	43 478 261
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 258 606	-7 896 329
	Årets avskrivningar	-362 277	-362 277
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 620 883	-8 258 606
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-18 469 400	-18 469 400
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-18 469 400	-18 469 400
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 387 978	16 750 255
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	17 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	149 000	129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 237 000	3 081 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	228 000	264 000
	<i>Summa</i>	25 014 000	20 674 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 514 000	38 514 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 514 000	38 514 000

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

Årets investeringar, laddstolpar	98 000	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	98 000	0

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

Avräkningskonto HSB	2 022 755	2 306 354
Övriga fordringar	25 101	25 510
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 047 856	2 331 864

Not 13 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	2,74%	2028-09-30	1 449 064	137 100
Stadshypotek AB	2,88%	2028-09-30	700 000	200 000
Stadshypotek AB	4,75%	2027-09-30	2 107 376	46 152
Stadshypotek AB	4,22%	2026-09-30	3 100 832	46 600
			7 357 272	429 852

Långfristig del	3 873 188
Nästa års amortering av långfristig skuld	383 252
Lån som ska konverteras inom ett år	3 100 832
Kortfristig del	3 484 084
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	429 852
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 419 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	3 436	0
Källskatt	0	73
Övriga kortfristiga skulder	300	5 119
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 736	5 192

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	210 115	203 783
	Upplupna räntekostnader	50 149	52 664
	Övriga upplupna kostnader	61 448	126 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	321 712	382 447

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-24.

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 Anar i Köping, org.nr. 778500-1335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anar i Köping 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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. Risken 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 Anar i Köping 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 revisorssed 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 överträdelse 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.

Köping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Ehrnström
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anar i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Maria Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:29:41



Leif Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:15:36



Kent Uno Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 08:00:52



Dan Eckerstål

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:11:49



Kristoffer Svärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 13:07:56



Hillevi Tammaru

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:41:54



Sune Ehrnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:58:28



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:54:35



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Anar i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sune Ehrnström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:49:35



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:53:56



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.