



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 201 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 392 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 251 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 697 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Blåmesen i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
201 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 392 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
4 %

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
251 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
697 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 Blåmesen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0136 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåmesen 2	1961-06-15	1963
Blåmesen 3	1961-05-15	1963
Blåmesen 4	1961-05-15	1964
Blåmesen 5	1961-01-15	1964

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 890
2	lokaler (hyresrätt)	220
36	garageplatser	510
84	p-platser	0

Totalt 246 objekt **8 620**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 33 st 2 rok, 69 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Rosendal	Ordförande	2024-05-20
Bernt-Åke Granqvist	Ledamot	2017-04-19
Roger Peterson	Ledamot	2024-05-20
Tanja Sjelin	Ledamot	2024-05-20
Helene Anderses	Ledamot	2019-10-01
Jimmy Olsson	Ledamot	2023-05-09
Monica Eklöf	Suppleant	2024-05-20
Gunnar Hellström	Suppleant	2025-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Olsson, Gunilla Rosendal, Bernt-Åke Granqvist, Roger Pettersson, Monica Eklöf och Gunnar Hellström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt-Åke Granqvist, Gunilla Rosendal, Roger Peterson och Jimmy Olsson.

Revisorer har varit: Lise-Lott Fahlman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ingalill Backström (sammankallande) och Ann-Marie Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Asfaltering runt alla byggnader. Byte av frånluftsfläktar i D-huset.
2009	Takrenovering. Gym och bastu iordningställdes.
2010	Renovering av tvättstuga. Tidningshus och förråd uppfördes.
2011	Renovering av tre tvättstugor. Byte av tak över portar.
2012	Takbyte 10A-D. Bytt 15 fläktar. Renoverat två tvättstugor, Renoverat samlingssal.
2013	Byte takbeläggning. Renoverat lekpark. monterat fyra nya motorvärmare.
2014	Installerat två molokbehållare och nya postboxar. Relining av källare.
2015	Ny husvagnsparkering och bilparkeringsplatser. Ny torktumlare i A-huset.
2016	Kulvertbyte.
2017	Uppsättning av två paviljonger. Tvättning av fasader och renovering av husgrund.
2018	Nya dörrar.
2019	Nytt portlås.
2020	Byte torkskåp i 10 A-D
2021	Inglasning och utbyggnad av balkonger. Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp i 8 B-H. Dränering och platonmatta vid 10 I-K. Borttagning av asbetskivor vid takfot på samtliga hus.
2022	Nytt torkskåp i tvättstuga 2 i 10 E-H.
2023	Byte av låssystem i samtliga fastigheter.
2024	OVK besiktning.
2025	Målat & renoverat lekpark. Köpt nya utemöbler. Numrering p-platser, nya stolpar

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

Årtal	Åtgärd
2026	FNI - Fastighetsnära Insamling, köpa mark av kommun ca 680 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	184	207	212	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 392	2 586	2 513	2 749	2 835
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 459	2 658	3 028	3 309	3 412
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	251	254	209	182	186
Årsavgifter, kr/kvm	697	672	598	569	569
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	719	692	637	613	599
Nettoomsättning, tkr	5 805	5 608	5 472	5 259	5 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	668	605	524	937	1 065
Soliditet, %	42	38	38	35	33

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	570 695	0	0	570 695
Underhållsfond, kr	3 088 063	0	146 638	3 234 701
S:a bundet eget kapital, kr	3 658 758	0	146 638	3 805 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 104 823	605 408	-146 638	10 563 593
Årets resultat, kr	605 408	-605 408	667 869	667 869
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 710 231	0	521 231	11 231 462
S:a eget kapital, kr	14 368 989	0	667 869	15 036 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 362 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	10 710 231
Årets resultat, kr	667 869
Reservation till underhållsfond, kr	-256 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 231 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 231 462
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 804 720	5 607 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 721	9 315
Summa Rörelseintäkter		5 832 441	5 617 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 572 793	-3 409 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 970	-110 287
Personalkostnader	Not 6	-168 733	-174 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-853 845	-883 847
Summa Rörelsekostnader		-4 718 341	-4 578 284
Rörelseresultat		1 114 100	1 038 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 728	81 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-456 959	-514 984
Summa Finansiella poster		-446 231	-433 415
Resultat efter finansiella poster		667 869	605 408
Resultat före skatt		667 869	605 408
Årets resultat		667 869	605 408

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	31 509 580	32 351 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	11 673
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 509 580	32 363 425
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 510 080	32 363 925

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	75	55
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 692 798	3 805 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 039	144 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 835 911	3 950 137
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	7 831	14 932
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 831	14 932
Summa Omsättningstillgångar		3 843 742	3 965 069
Summa Tillgångar		35 353 822	36 328 994



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	570 695	570 695
Fond för yttre underhåll	3 234 701	3 088 063
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 805 396	3 658 758
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 563 593	10 104 823
Årets resultat	667 869	605 408
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 231 462	10 710 231
Summa Eget kapital	15 036 858	14 368 989

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1512 068 664	14 387 486
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 068 664	14 387 486
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 330 026	6 581 638
Leverantörsskulder	74 208	153 562
Skatteskulder	15 335	14 321
Övriga kortfristiga skulder	Not 1693 766	99 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17734 965	723 875
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 248 300	7 572 519
Summa Skulder	20 316 964	21 960 005
Summa Eget kapital och skulder	35 353 822	36 328 994



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 114 100	1 038 823
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	853 845	883 847
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	853 845	883 847
Erhållen ränta	10 728	81 569
Erlagd ränta	-456 959	-514 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 521 714	1 489 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 568	-7 350
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-72 607	-257 737
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-84 175	-265 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 437 539	1 224 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 570 434	-698 256
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 570 434	-698 256
Årets kassaflöde	-132 895	525 911
Likvida medel vid årets början	3 818 907	3 292 996
Likvida medel vid årets slut	3 686 011	3 818 907

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 018 603kr
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	5 003 388	4 810 956
	Årsavgift bostäder balkonger	495 180	494 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	290 833	278 838
	Hyror förbrukningsbaserad	8 119	7 754
	Hyror övrigt	250	0
	Övriga primära intäkter	22 922	33 180
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 820 692	5 624 968
	Avgiftsbortfall	0	-25
	Hysesbortfall	-15 972	-17 150
	<i>Summa</i>	-15 972	-17 175
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 804 720	5 607 793
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	27 721	9 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	27 721	9 315
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-549 991	-735 483
	Snö och halk-bekämpning	-21 484	-41 364
	Reparationer	-157 720	-101 427
	Planerat underhåll	-109 363	0
	El	-200 528	-184 793
	Uppvärmning	-1 250 293	-1 159 548
	Vatten	-760 710	-704 649
	Sophämtning	-239 122	-224 037
	Fastighetsförsäkring	-140 372	-131 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 210	-126 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 572 793	-3 409 861

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	-13 415	-3 843
	Administrationskostnader	-42 045	-37 347
	Extern revision	-16 400	-18 625
	Konsultkostnader	0	-2 375
	Medlemsavgifter	-39 000	-39 000
	Föreningsverksamhet	-7 499	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-4 611	-1 597
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 970	-110 287
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 766	-72 633
	Revisionsarvode	-5 000	-3 125
	Övriga arvoden	-74 173	-73 562
	Löner och övriga ersättningar	0	-750
	Sociala avgifter	-21 794	-24 220
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 733	-174 290
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	-798 642	-798 642
	Avskrivning på markanläggning	-43 530	-73 530
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 673	-11 674
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-853 845	-883 847
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 728	81 569
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 728	81 569

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	-456 727	-514 509
	Övriga räntekostnader	-232	-475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-456 959	-514 984
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 897 559	45 897 559
	Ingående anskaffningsvärde mark	196 300	196 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 411 969	1 411 969
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 505 828	47 505 828
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 154 076	-14 281 904
	Årets avskrivningar	-842 172	-872 172
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 996 248	-15 154 076
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 509 580	32 351 752
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	398 000	430 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	663 000	612 000
	<i>Summa</i>	45 261 000	39 842 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 308 000	25 308 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 308 000	25 308 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	110 600	110 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 600	110 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-98 927	-87 253
	Årets avskrivningar	-11 673	-11 674
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-110 600	-98 927
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	11 673
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	75	55
	<i>Summa Kundfordringar</i>	75	55
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 678 181	3 803 975
	Övriga fordringar	14 617	1 746
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 692 798	3 805 721
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	212
	Bankkonto 2	7 831	14 720
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 831	14 932

Not 15	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	2,95%	2029-09-01	2 028 976	80 000
Stadshypotek AB	3,81%	2027-06-01	2 030 028	109 728
Stadshypotek AB	1,61%	2029-03-01	5 420 000	120 000
Stadshypotek AB	1,45%	2026-03-01	6 937 458	153 600
Stadshypotek AB	2,86%	2028-09-01	2 982 228	82 840
			19 398 690	546 168

Långfristig del	12 068 664
Nästa års amortering av långfristig skuld	392 568
Lån som ska konverteras inom ett år	6 937 458
Kortfristig del	7 330 026
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	546 168
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 184 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Lagstadgade sociala avgifter	21 794	24 219
Källskatt	44 909	46 692
Inre fond	27 063	27 063
Övriga kortfristiga skulder	0	1 149
<i>Summa Övriga skulder</i>	93 766	99 123

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	484 966	464 562
Upplupna räntekostnader	17 756	6 567
Övriga upplupna kostnader	232 243	252 746
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 965	723 875

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåmesen i Ludvika, org.nr. 783800-0136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåmesen i Ludvika för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 Blåmesen i Ludvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lise-Lott Fahlman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Gunilla Rosendal

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:19:06



Bernt-Åke Granqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:16:41



Jimmy Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:10:42



Roger Peterson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:52:34



Helene Anderses

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:30:17



Tanja Sjelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 03:54:31



Ann Lise-Lott Fahlman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:09:18



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:25:32



Revisionsberättelse 2025

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

Ann Lise-Lott Fahlman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:03:43



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:30:38



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.