



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 218 kr/kvm	 Investeringsbehov 9 184 kr/kvm	 Skuldsättning 2 754 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 78 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 601 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Bergsnäs i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
218 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
9 184 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
2 754 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
5 %

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
78 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
601 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 Bergsnäs i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1589 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skruven 1 och Skruven 2 i Avesta kommun med adress Åsgatan 8-16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skruven 1	1958-03-05	1961
Skruven 2	1958-03-05	1961

Totalt 2 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.

Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 383
10	lokaler (hyresrätt)	538
87	p-platser	0
30	p-platser hyrda av kommunen	0
Totalt 323 objekt		12 921

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 42 st 2 rok, 84 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger en egen bostadsrätt nr 176 som används till uthyrning som gästlägenhet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Ove Ericsson	Ordförande
Christer Berglund	Vice ordförande
Barbro Åhgren	Sekreterare
Thomas Broman	Ledamot
Torbjörn Blomberg	Ledamot
Patrik Persson	HSB-ledamot
Birgitta Pettersson	Suppleant
Gustaf Strand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Ove Ericsson, Christer Berglund, Barbro Åhgren, Thomas Broman, Torbjörn Blomberg, Birgitta Pettersson och Gustaf Strand.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Åhgren, Jan-Ove Ericsson, Thomas Broman och Christer Berglund.

Revisorer har varit: Irene Björklin med Lars-Åke Hedlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Anna Öhring (sammankallande) och Marianne Hirsch, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Christer Berglund.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Jan-Ove Ericsson med styrelsen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 38 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten, värme 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 12 juni 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006-2007	Byte balkongdörrar
2007	Takrenovering lågtak Åsgatan 8-10
2007	Utbyggnad av p-platser samt asfaltering
2007-2008	Byte fönster
2011-2012	Ny tvättutrustning
2014	Renovering av balkonger
2015	Renovering av vissa tak
2016	Renovering av tak
2017	Renovering av tak
2017	Fortsatt stamrenovering
2018	Stamrenovering klar
2019	Passagesystem samt postboxar
2020	Ny julbelysning till flaggstången
2020	Nya torktumlare till Åsgatan 10 och 14
2021	Utemiljö, grillar och boulebana
2021	Renovering av tak och röklucka Åsgatan 10
2021	Införande av IMD
2022	Byte av yttertak och rökluckor på samtliga hus
2023	Bergvärme och solceller
2024	Byte av radiatortermostatventiler samt injustering av värmesystem
2025	Byte av hissar

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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.

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	218	224	142	138	142
Skuldsättning, kr/kvm	2 754	2 578	2 636	2 302	1 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 873	2 690	2 751	2 402	2 044
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	78	71	165	185	197
Årsavgifter, kr/kvm	601	592	585	567	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	595	581	581	566	549
Nettoomsättning, tkr	7 596	7 417	7 490	7 267	7 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	991	1 288	852	875	459
Soliditet, %	31	31	29	30	32

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	620 985	0	0	620 985
Underhållsfond, kr	3 640 982	0	-48 950	3 592 032
S:a bundet eget kapital, kr	4 261 967	0	-48 950	4 213 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 871 226	1 288 405	48 950	12 208 581
Årets resultat, kr	1 288 405	-1 288 405	991 189	991 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 159 631	0	1 040 139	13 199 770
S:a eget kapital, kr	16 421 598	0	991 189	17 412 787

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 950 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	12 159 631
Årets resultat, kr	991 189
Reservation till underhållsfond, kr	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 950
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 199 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 199 770
------------------------------------	-------------------

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	7 596 419	7 416 988	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 499	91 150	
Summa Rörelseintäkter		7 688 918	7 508 138	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 886 623	-3 557 494	
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 244	-209 048	
Personalkostnader	Not 6	-228 365	-199 055	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 482 240	-1 387 964	
Summa Rörelsekostnader		-5 879 473	-5 353 561	
Rörelseresultat		1 809 445	2 154 577	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 634	86 415	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-845 890	-952 587	
Summa Finansiella poster		-818 256	-866 172	
Resultat efter finansiella poster		991 189	1 288 405	
Resultat före skatt		991 189	1 288 405	
Årets resultat		991 189	1 288 405	



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	52 579 321	49 192 139
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	665 945
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 579 321	49 858 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		52 579 821	49 858 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 535	9 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 483 380	3 497 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324 261	315 058
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 831 176	3 822 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		500	500
<i>Summa Kassa och bank</i>		500	500
Summa Omsättningstillgångar		3 831 676	3 822 666
Summa Tillgångar		56 411 496	53 681 250

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	620 985	620 985
Fond för yttre underhåll	3 592 032	3 640 982
Summa Bundet eget kapital	4 213 017	4 261 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 208 581	10 871 226
Årets resultat	991 189	1 288 405
Summa Fritt eget kapital	13 199 770	12 159 631

Summa Eget kapital	17 412 787	16 421 598
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 710 000	12 950 000
Summa Långfristiga skulder		26 710 000	12 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 870 000	20 355 000
Leverantörsskulder		308 134	980 436
Skatteskulder		13 656	7 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 152 213	2 104 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	944 706	862 257
Summa Kortfristiga skulder		12 288 709	24 309 652

Summa Skulder		38 998 709	37 259 652
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		56 411 496	53 681 250
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 809 445	2 154 577
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 482 240	1 387 964
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 482 240	1 387 964
Erhållen ränta	27 634	86 415
Erlagd ränta	-783 556	-968 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 535 763	2 660 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-610 763	137 370
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-598 277	865 930
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 209 039	1 003 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 326 724	3 664 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 203 477	-2 446 525
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 203 477	-2 446 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 275 000	-760 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 275 000	-760 000
Årets kassaflöde	-601 753	457 675
Likvida medel vid årets början	3 476 534	3 018 859
Likvida medel vid årets slut	2 874 781	3 476 534



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: 30 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 835 260	6 734 091
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	449 140	412 327
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	185 808	186 508
	Hyror lokaler	250 862	213 657
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 911	60 756
	Hyror förbrukningsbaserad	8 077	0
	Hyror informationsöverföring	943	0
	Hyror övrigt	720	720
	Övriga primära intäkter	52 435	55 941
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 844 156	7 664 000
	Avgiftsbortfall	-27 740	-27 014
	Avsatt till inre fond	-219 998	-219 998
	<i>Summa</i>	-247 738	-247 012
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 596 419	7 416 988

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	19 817	0
	Övriga sekundära intäkter	72 682	91 150
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	92 499	91 150

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 034 592	-973 982
	Snö och halk-bekämpning	-69 988	-106 348
	Reparationer	-249 524	-307 747
	Planerat underhåll	-336 950	-219 360
	Försäkringsskador	-94 191	-48 505
	El	-640 509	-564 523
	Vatten	-371 543	-355 501
	Sophämtning	-286 204	-224 397
	Fastighetsförsäkring	-212 158	-199 388
	Kabel-TV och bredband	-351 935	-342 502
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-234 430	-210 641
	Arrendeavgift	-4 600	-4 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 886 623	-3 557 494
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	-6 490	-8 329
	Administrationskostnader	-162 403	-107 159
	Extern revision	-23 875	-22 000
	Medlemsavgifter	-57 000	-57 000
	Föreningsverksamhet	-17 923	-12 539
	Övriga förvaltningskostnader	-14 553	-2 022
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 244	-209 048
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 490	-124 000
	Revisionsarvode	-2 000	-1 500
	Övriga arvoden	-57 346	-37 358
	Löner och övriga ersättningar	-2 959	-2 700
	Sociala avgifter	-37 570	-33 497
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 365	-199 055

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 422 199	-1 361 081
	Avskrivning på markanläggning	-26 929	-26 883
	Utrangering hissar	-33 112	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 482 240	-1 387 964
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 313	84 300
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 321	2 115
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 634	86 415
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-844 990	-951 687
	Övriga räntekostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-845 890	-952 587

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 340 461	57 559 881
	Ingående anskaffningsvärde mark	411 721	411 721
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	817 551	817 551
	Årets investeringar*	-652 841	1 780 580
	Årets utrangering	-83 565	0
	Omklassificeringar	5 522 263	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 355 590	60 569 733
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 377 594	-9 989 631
	Årets avskrivningar	-1 449 128	-1 387 964
	Återförda avskrivningar	50 453	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 776 269	-11 377 594
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 579 321	49 192 139
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	656 000	876 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	467 000	452 000
	<i>Summa</i>	75 523 000	67 128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 925 000	34 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 925 000	34 750 000

*Årets investeringar 2025 avser återbetalning moms solceller därav negativt belopp.

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	665 945	0
	Årets investeringar	4 856 318	665 945
	Omklassificering till byggnad	-5 522 263	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	665 945

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Mälardalarna

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 874 281

3 476 034

Övriga fordringar

609 099

21 324

Summa Övriga fordringar

3 483 380

3 497 358

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>
Swedbank	2,89%	2028-06-21	2 985 000	60 000
Swedbank	2,82%	2027-12-22	4 775 000	100 000
Swedbank	3,62%	2027-12-22	4 700 000	100 000
Swedbank	2,75%	2028-10-25	8 350 000	200 000
Swedbank	1,33%	2026-02-25	8 250 000	200 000
Swedbank	2,82%	2027-12-22	6 520 000	160 000
			35 580 000	820 000

Långfristig del

26 710 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

620 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 250 000

Kortfristig del

8 870 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

820 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 280 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,57%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 894	283
	Arbetsgivaravgifter	26 603	24 388
	Källskatt	45 225	40 915
	Inre fond	2 050 720	2 017 005
	Övriga kortfristiga skulder	21 771	21 462
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 152 213	2 104 053
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	692 148	650 167
	Upplupna räntekostnader	102 653	40 319
	Övriga upplupna kostnader	149 905	171 771
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	944 706	862 257

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-26.

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 Bergsnäs i Avesta, org.nr. 782000-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsnäs i Avesta 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 Bergsnäs i Avesta 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Björklin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Ove Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 20:50:33



Barbro Elisabet Åhgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 15:35:24



Torbjörn Blomberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 15:19:57



Christer Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 11:57:49



Patrik Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:26:22



Thomas Broman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 16:26:21



Irene Björklin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:42:12



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 12:38:51



Revisionsberättelse 2025

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

Irene Björklin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:48:08



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 12:40:03



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.