



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 123 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 912 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 217 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 902 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kaplanen i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
123 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
912 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
2 %

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
217 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
902 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 Kaplanen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-1379 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaplanen 8	1954-01-01	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	95
14	lokaler (hyresrätt)	1 671
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 256
35	garageplatser	578
30	p-platser	0
Totalt 141 objekt		5 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 20 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Bjurling	Ordförande
Juvas Magnus Andersson	Vice ordförande
Anna Jonsson	Sekreterare
Mats Friberg	Ledamot
Lars-Åke Snihs	Ledamot
Johan Noresund	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Bjurling, Anna Jonsson och Lars-Åke Snihs. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Snihs, Mats Friberg, Juvas Magnus Andersson och Marie Bjurling. Revisorer har varit: Peter Nordström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Irene Friberg (sammankallande), Sivert Stenman samt Liselotte Åström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog sjutton medlemar varav tretton var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat att höja avgiften med 4% från 2026-01-01. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte undercentral, installerat rumsgivare och bytt badrumsfläktar.
2024	Renovering trappräcken, givare monterade i alla lägenheter, Iordningställande av sittgrupp och plantering av träd, blommor och buskar.
2023	Elprojekt etapp 2 vilar tillsvidare, målning sockel B o C hus, iordningställande grillplats , plantering växter
2022	Renovering av lokal. Etapp 1 av el-projektet är klart. Gemensam avfallsanläggning tillsammans med Prosten och Masen.
2021	Iordningställande av park, plantering av rabatt.
2020	Iordningställande av butikslokal. Fasadrenovering hus A. Plantering i park och staket runt kompost. Ledning mark.
2019	Upphandling samt förberedelse för gemensam elmätning, solceller och eluttag för elbil.
2018	Avverkning av 16 tallar samt återställning av gräsytor. Installerat porttelefoner, bokningstavlor och kortläsare, tagg till samtliga entrédörrar. Spolning/filmning av avloppssystem i samtliga källare. Målning av trapphusen. Slipning och polering av golven i trapphusen.
2016-2017	Tvättstugan med nya torktumlare, dörrar och bokningssystem. OVK. Belysning källare och vind. Iordningställande av gamla kontoret för uthyrning. Besiktning av balkonger.
2015	Ny anläggning av trädgårdsavfall. Inrättat 3 st nya affärslokaler. Borttag av rabatt och asfaltering.
2014	Byte av yttre källardörrar. Gästrum för uthyrning.
2013	Nya entrédörrar till 60 st lägenheter.
2011	Statuskontroll har utförts i samtliga lägenheter.

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

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78. 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. 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	123	28	38	93	106
Skuldsättning, kr/kvm	912	846	868	891	914
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 524	1 413	1 493	1 532	1 572
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	217	214	174	153	167
Årsavgifter, kr/kvm	902	830	787	749	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	73	71	70	75
Totala intäkter, kr/kvm	731	679	641	625	594
Nettoomsättning, tkr	3 981	3 667	3 566	3 484	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-311	-77	77	255
Soliditet, %	27	27	30	30	29

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	122 570	0	0	122 570
Underhållsfond, kr	1 981 082	0	6 040	1 987 122
S:a bundet eget kapital, kr	2 103 652	0	6 040	2 109 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	321 158	-311 250	-6 040	3 868
Årets resultat, kr	-311 250	311 250	139 636	139 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 908	0	133 596	143 504
S:a eget kapital, kr	2 113 560	0	139 636	2 253 196

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 960 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	9 908
Årets resultat, kr	139 636
Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 960
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	143 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	143 504
------------------------------------	----------------

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	3 980 696	3 667 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 067	137 206
Summa Rörelseintäkter		4 095 762	3 804 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 253 567	-3 210 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 976	-202 383
Personalkostnader	Not 6	-132 519	-186 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-305 585	-304 081
Summa Rörelsekostnader		-3 810 647	-3 903 867
Rörelseresultat		285 115	-99 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 632	24 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-149 111	-236 136
Summa Finansiella poster		-145 479	-212 001
Resultat efter finansiella poster		139 636	-311 250
Resultat före skatt		139 636	-311 250
Årets resultat		139 636	-311 250



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 375 112	6 043 845
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	482 231	543 144
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	123 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 857 343	6 710 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		6 857 843	6 710 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 682	37 884
Aktuell skattefordran		7 837	1 089
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 463 845	925 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 268	66 936
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 542 632	1 031 686
Summa Omsättningstillgångar		1 542 632	1 031 686
Summa Tillgångar		8 400 475	7 742 301

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	122 570	122 570
Fond för yttre underhåll	1 987 122	1 981 082
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 109 692	2 103 652

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 868	321 158
Årets resultat	139 636	-311 250
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	143 505	9 908

Summa Eget kapital	2 253 197	2 113 560
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 364 752	1 813 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 364 752	1 813 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 741 592	2 923 216
Leverantörsskulder		179 503	122 106
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	127 109	138 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	734 322	631 611
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 782 526	3 815 741

Summa Skulder		6 147 278	5 628 741
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		8 400 475	7 742 301
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	285 115	-99 249
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 585	304 081
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	305 585	304 081
Erhållen ränta	3 632	24 135
Erlagd ränta	-151 153	-246 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	443 179	-17 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 965	10 110
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	150 452	37 630
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 417	47 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 596	29 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-452 813	-199 302
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-452 813	-199 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	370 128	-123 488
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 128	-123 488
Årets kassaflöde	517 911	-292 979
Likvida medel vid årets början	904 531	1 197 510
Likvida medel vid årets slut	1 422 441	904 531



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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 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	2 786 160	2 556 144
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	110 160	110 160
	Årsavgifter lokaler	125 412	115 068
	Hyror lokaler	667 998	602 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	261 140	263 040
	Övriga primära intäkter	29 826	20 184
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 980 696	3 667 412
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 980 696	3 667 412
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 866	0
	Övriga sekundära intäkter	106 201	137 206
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	115 067	137 206
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-945 006	-989 107
	Snö och halk-bekämpning	-37 563	-55 699
	Reparationer	-101 861	-170 235
	Planerat underhåll	-242 960	-164 045
	Försäkringsskador	-84 057	0
	El	-136 594	-144 631
	Uppvärmning	-721 877	-750 344
	Vatten	-346 199	-300 699
	Sophämtning	-261 232	-268 940
	Fastighetsförsäkring	-91 665	-86 546
	Kabel-TV och bredband	-174 942	-164 680
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-100 931	-107 679
	Övriga driftkostnader	-8 681	-8 119
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 253 567	-3 210 723

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	-11 382	-1 486
	Administrationskostnader	-29 397	-55 037
	Extern revision	-13 875	-27 500
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-7 478	-12 842
	Övriga förvaltningskostnader	-33 845	-82 518
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 976	-202 383
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 800	-132 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-6 100	-18 300
	Löner och övriga ersättningar	-559	0
	Sociala avgifter	-25 060	-26 093
	Övriga personalkostnader	0	-6 787
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 519	-186 680
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	-223 448	-225 118
	Avskrivning på markanläggning	-21 224	-18 050
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-60 913	-60 913
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-305 585	-304 081
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	3 016	21 176
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	616	2 959
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 632	24 135

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	-149 111	-234 785
	Övriga räntekostnader	0	-1 351
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-149 111	-236 136
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 718 476	14 718 476
	Ingående anskaffningsvärde mark	113 547	113 547
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	212 236	136 059
	Årets investeringar	575 938	76 177
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 620 197	15 044 259
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 000 414	-8 757 247
	Årets avskrivningar	-244 671	-243 168
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 245 085	-9 000 415
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 375 112	6 043 844
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 684 000	4 077 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 477 000	3 663 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 566 000	1 392 000
	<i>Summa</i>	23 727 000	23 132 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 491 200	7 491 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 491 200	7 491 200

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	913 700	913 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	913 700	913 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-370 556	-309 642
	Årets avskrivningar	-60 913	-60 913
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-431 469	-370 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	482 231	543 144
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	123 125	0
	Årets investeringar	452 813	123 125
	Omklassificering till byggnad	-575 938	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	123 125
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 422 441	904 531
	Övriga fordringar	41 404	21 247
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 463 845	925 778

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	3,07%	2026-12-30	1 813 000	66 000
Stadshypotek AB	3,07%	2027-12-01	884 864	10 112
Stadshypotek AB	3,10%	2027-12-01	500 000	10 000
Stadshypotek AB	3,17%	2026-02-05	1 908 480	53 760
			5 106 344	139 872
Långfristig del			1 364 752	
Nästa års amortering av långfristig skuld			20 112	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 721 480	
Kortfristig del			3 741 592	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			139 872	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			559 488	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	11 485	22 628
Inre fond	86 021	87 112
Övriga kortfristiga skulder	29 603	29 068
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 109	138 808

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	335 968	315 967
Upplupna räntekostnader	12 670	14 712
Övriga upplupna kostnader	385 684	300 932
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 322	631 611

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-20.

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 Kaplanen i Rättvik, org.nr. 783200-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Rättvik 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 Kaplanen i Rättvik 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.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Nordström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marie Bjurling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:28:35



Magnus Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:54:47



Lars-Åke Snihs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:12:50



Anna Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 10:45:38



Johan Noresund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 08:42:49



Mats Friberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 16:21:27



Peter Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:24:19



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:55:57



Revisionsberättelse 2025

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

Peter Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:27:51



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:04:13



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.