







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 44 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 290 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 221 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 703 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Blåklinten i Falun

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 44 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet finns inte tillgängligt för redovisningsåret och har därför angivits som 0.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 290 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 221 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 703 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Blåklinten i Falun med säte i Falun org.nr. 783200-0181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsöfrening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959.
Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Brödet 1 i Falu Kommun. På fastigheten har under åren 1959-1960 uppförts sju byggnader med adresserna Bagarvägen 10-60 och Kungsgårdsvägen 23-60 samt Kungsgårdsvägen 61 A till F.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brödet 1	1959-02-03	1960
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 880
20	förråd	334
19	p-platser	0
Totalt 101 objekt		**5 214**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 14 st 3 rok och 44 st 4 rok.
I föreningen finns även en möteslokal, gym samt ett gästrum.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Eklund	Ordförande
Ylva Edbäck	Ledamot
Juvas Magnus Andersson	HSB-ledamot
Sofia Wetter	Suppleant
Barbro Lundgren	Suppleant
David Bergström	Suppleant

Styrelsens sammansättning gäller från ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Eklund, Ylva Edbäck, Sofia Wetter, Barbro Lundgren och David Bergström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Eklund och Ylva Edbäck.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Jansson (sammankallande) och Tuomo Valkola, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 37 varav 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt fiberanslutning via Falu stadsnät. El ingår inte i årsavgiften, var och en tecknar sitt egna abonnemang med elbolaget.

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.

HSB har reviderat/uppdaterat systemet för underhållsplanen under hösten-25 och våren -26. Genomgång av nya versionen kommer att påbörjas under 2026 varpå vi kommer att få en bättre bild över kommande underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-11-11.

Årets underhåll och investeringar
Belysning invändigt A-hus
Renovering samlingslokalen

Planerat underhåll
Hus A Renovering utvändig puts och målning sockel, målning utvändigt F och D och fönster mot sydsidan.
Byta ut befintliga trätrappor mellan hus B och C samt mellan hus D och E.
Byta tak på befintlig lekstuga.
Renovering och uppfräschning uthyrningslägenheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren
Genomföra analys på befintliga avloppsstammar i området, för att bedömma framtida stamrenoveringar.

Historik, underhåll och investeringar

Årtal	Åtgärd
2024	Ny tvättmaskin och bokningstavla till tvättstugan, laddstolpar/laddplatser för elbil, Porttelefon, nya portar Bagarvägen 50 och 52. Takbyte hus A och D.
2021	Tak del av hus E, Ventilbyte, element, hus E, Dränering G-hus.
2020	Tak del av hus E, Målning dörrar hus B.
2019	Tak hus B och C, Dörrar och postboxar hus A, Vattenbehandlingssystem.
2012	Fönsterbyte.
2007	Byte stamledningar, hus D och E.
2006	Balkongdörrar.
2002	Dränering av grund, Avloppsledning.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84. 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 en inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	44	119	96	165	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 290	2 317	1 205	1 240	982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 447	2 484	1 292	1 329	1 053
Räntekänslighet, %	3	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	221	207	190	174	172
Årsavgifter, kr/kvm	703	669	614	602	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	670	659	591	573	561
Nettoomsättning, tkr	3 519	3 345	3 057	2 999	2 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	-404	-1	-170	-273	153
Soliditet, %	15	17	27	28	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och underhållskostnader samt ökade räntekostnader jämfört med föregående år. I driftkostnaderna ingår bland annat kostnader för löpande reparationer. Förlusten har täckts genom balanserade medel och påverkar inte föreningens möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 100 887 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 44 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	559 450	0	0	559 450
Underhållsfond, kr	513 717	0	219 139	732 856
S:a bundet eget kapital, kr	**1 073 167**	**0**	**219 139**	**1 292 306**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 559 017	-1 281	-219 139	1 338 597
Årets resultat, kr	-1 281	1 281	-403 677	-403 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 557 736**	**0**	**-622 816**	**934 920**
S:a eget kapital, kr	**2 630 903**	**0**	**-403 677**	**2 227 226**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 126 861 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	1 557 736
Årets resultat, kr	-403 677
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**934 920**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**934 920**

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	3 518 558	3 345 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-22 855	101 027
Summa Rörelseintäkter		**3 495 703**	**3 446 089**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 663 444	-2 325 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 575	-192 292
Personalkostnader	Not 6	-79 797	-77 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-507 454	-532 587
Summa Rörelsekostnader		**-3 485 270**	**-3 127 824**
Rörelseresultat		**10 433**	**318 265**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-414 160	-319 661
Summa Finansiella poster		**-414 109**	**-319 546**
Resultat efter finansiella poster		**-403 677**	**-1 281**
Resultat före skatt		**-403 677**	**-1 281**
Årets resultat		**-403 677**	**-1 281**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 200 186	12 236 768
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 348 924
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 200 186**	**13 585 692**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**13 200 686**	**13 586 192**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		240	85 784
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 558	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 670	36 928
Summa Kortfristiga fordringar		**38 468**	**122 899**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 589 299	1 791 712
Summa Kassa och bank		**1 589 299**	**1 791 712**
Summa Omsättningstillgångar		**1 627 767**	**1 914 611**
Summa Tillgångar		**14 828 452**	**15 500 803**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		559 450	559 450
Fond för yttre underhåll		732 856	513 717
Summa Bundet eget kapital		**1 292 306**	**1 073 167**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 338 596	1 559 016
Årets resultat		-403 677	-1 281
Summa Fritt eget kapital		**934 920**	**1 557 735**
Summa Eget kapital		**2 227 226**	**2 630 903**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 680 216	8 487 591
Summa Långfristiga skulder		**4 680 216**	**8 487 591**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 261 352	3 635 329
Leverantörsskulder		123 549	191 529
Skatteskulder		17 518	7 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 066	51 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	493 526	496 502
Summa Kortfristiga skulder		**7 921 010**	**4 382 309**
Summa Skulder		**12 601 226**	**12 869 900**
Summa Eget kapital och skulder		**14 828 452**	**15 500 803**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 433	318 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 454	532 587
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**507 454**	**532 587**
Erhållen ränta	51	115
Erlagd ränta	-416 212	-292 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**101 726**	**558 132**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 431	-57 763
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-85 270	-109 105
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-839**	**-166 868**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**100 887**	**391 263**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-121 948	-5 548 814
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-121 948**	**-5 548 814**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-181 352	5 818 648
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-181 352**	**5 818 648**
Årets kassaflöde	**-202 413**	**661 097**
Likvida medel vid årets början	**1 791 712**	**1 130 615**
Likvida medel vid årets slut	**1 589 299**	**1 791 712**

Dokument-ID 092221155575763186699 Signerat SE, YME, MA, TM

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:	10-25 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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta exklusive hushållsel. 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 429 948	3 266 616
Hyror garage och parkeringsplatser	15 360	13 740
Hyror förbrukningsbaserad	5 781	4 016
Hyror övrigt	39 289	37 848
Övriga primära intäkter	28 179	22 842
Summa Bruttoomsättning	**3 518 558**	**3 345 062**
Summa Nettoomsättning	**3 518 558**	**3 345 062**

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt fiberanslutning via Falu stadsnät. El ingår inte i årsavgiften, var och en tecknar sitt egna abonnemang med elbolaget.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	15 093
Övriga sekundära intäkter	-22 855	85 934
Summa Övriga rörelseintäkter	**-22 855**	**101 027**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-590 044	-474 294
Snö och halk-bekämpning	-55 827	-68 185
Reparationer	-330 943	-163 808
Planerat underhåll	-126 861	-90 115
Försäkringsskador	-3 199	-33 193
El	-96 264	-68 312
Uppvärmning	-730 870	-745 007
Vatten	-325 495	-271 227
Sophämtning	-150 613	-171 485
Fastighetsförsäkring	-107 901	-105 770
Kabel-TV och bredband	-33 089	-32 573
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 338	-101 060
Summa Driftskostnader	**-2 663 444**	**-2 325 028**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 163	-3 598
	Administrationskostnader	-71 956	-49 486
	Extern revision	-25 500	-18 625
	Medlemsavgifter	-23 750	-23 750
	Föreningsverksamhet	-8 443	-12 887
	Övriga förvaltningskostnader	-78 763	-83 946
	Summa Övriga externa kostnader	**-234 575**	**-192 292**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-63 000	-60 400
	Övriga arvoden	-4 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-559
	Sociala avgifter	-12 797	-16 957
	Summa Personalkostnader	**-79 797**	**-77 916**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-476 550	-507 793
	Avskrivning på markanläggning	-30 904	-24 794
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-507 454**	**-532 587**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	51	115
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**51**	**115**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-414 160	-319 661
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-414 160**	**-319 661**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 002 265	18 959 996
	Ingående anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	688 070	484 410
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 470 872	4 245 929
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**25 291 207**	**23 820 335**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 583 567	-11 050 980
	Årets avskrivningar	-507 454	-532 587
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 091 021**	**-11 583 567**
	Utgående redovisat värde	**13 200 186**	**12 236 768**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	143 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	402 000	0
Summa	**45 945 000**	**41 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	12 283 000	12 283 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**12 283 000**	**12 283 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	39 124	39 124
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**39 124**	**39 124**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-39 124	-39 124
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-39 124**	**-39 124**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 348 924	46 039
	Årets investeringar	121 948	5 548 814
	Omklassificering till byggnad	-1 470 872	-4 245 929
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**1 348 924**

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	1 andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	1 558	187
	Summa Övriga fordringar	**1 558**	**187**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Konto Swedbank	1 558 995	1 772 763
	Konto SBAB	394	394
	Konto Handelsbanken	29 909	18 554
	Summa Kassa och bank	**1 589 299**	**1 791 712**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,74%	2028-06-30	1 370 000	40 000
Stadshypotek AB	3,12%	2029-03-01	2 083 977	32 788
Stadshypotek AB	2,68%	2026-12-01	1 140 000	60 000
Stadshypotek AB	3,41%	2027-07-30	1 347 591	48 564
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	6 000 000	0
			11 941 568	**181 352**

Långfristig del	4 680 216
Nästa års amortering av långfristig skuld	121 352
Lån som ska konverteras inom ett år	7 140 000
Kortfristig del	7 261 352
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	181 352
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	725 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Arbetsgivaravgift	0	9 284
Källskatt	0	9 836
Inre fond	25 054	32 609
Övriga kortfristiga skulder	12	100
Summa Övriga skulder	**25 066**	**51 829**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	297 672	273 579
Upplupna räntekostnader	38 683	40 735
Övriga upplupna kostnader	157 170	182 188
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**493 526**	**496 502**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-22.

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 Blåklinten i Falun, org.nr. 783200-0181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Falun för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåklinten i Falun för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Blåklinten i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Eklund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:47:45

Ylva Maria Edbäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 12:58:00

Magnus Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:10:35

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 06:36:20

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Blåklinten i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 06:37:47

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.