



# **HSB Bostadsrättsförening Tre Kullor i Leksand**

Org.nr: 716456-8557

**2025-01-01—2025-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand med säte i Leksand org.nr. 716456-8557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Leksand kommun med adresserna: Rättviksvägen 64 A-C, Gropgatan 11 A-G samt Hjortnäsvägen 2.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronan 6	1988-11-28	1989

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 930
30	p-platser	0
<b>Totalt 54 objekt</b>		<b>1 930</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nilla Ahrman	Ordförande	2021-10-23	
Johanna Berglund	Ledamot	2025-04-15	
Ann-Christin Bergman	Ledamot	2026-01-28	
Gert Dahlberg	Ledamot	2026-01-28	
Pär-Erik Back	Ledamot	2026-01-28	
Tohm Andersson	HSB-ledamot/Ledamot	2017-05-31	
Jesper Molin	Ledamot	2025-04-15	2026-01-28
Per Källgård	Ledamot	2022-06-13	2025-10-31
Patrik Westin	Ledamot	2025-04-15	2025-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nilla Ahrman, Gert Dahlberg och Pär-Erik Back.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening, firmatecknare har för räkenskapsåret varit:  
2025-01-01--2025-04-15 Nilla Ahrman, Sofia Liljeblad och Kerstin Bjarby.  
2025-04-16--2025-10-31 Nilla Ahrman, Johanna Berglund, Per Källgård och Patrik Westin.  
2025-11-01--2025-12-31 Nilla Ahrman och Johanna Berglund.

Revisorer har varit: Terje Gudbrandsen med Lena Ihlar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gert Dahlberg (sammankallande) och Pär-Erik Back, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15 På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.  
En extra föreningsstämma hölls 2026-01-28, där man gjorde fyllnadsval för 3 ledamöter som avgått från sitt uppdrag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten och bilplats med motorvärmare. Fiber aviseras separat till alla bostäder.

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.

### Årets underhåll:

Målning av fasad och byte av tak Rättviksvägen 64A.

### Planerat underhåll 2026:

Målning av fasad Hjortnäs vägen 2 enligt underhållsplan.  
Ombyggnad och anpassning av soprum inför start av fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar från 2027-01-01.

**Historik, underhåll:**

Årtal	Åtgärd
2018	Renovering av föreningslokal samt inköp av möbler, byte av 1st motorvärmare, byte av vindskivor Groggatan, renovering av 2st balkonger Rättviksvägen 64B och C, målat staket Groggatan, låsbyte i föreningslokalen.
2019	OVK-besiktning, reparation av tak och bandtäckning med plåt, entrén Hjortnäsvägen 2, byte av 1st motorvärmare, lagt nytt grus och flyttat ut parkeringsplatser Hjortnäsvägen 2, reparation av 2st balkonger Rättviksvägen 64C, utfört takbehandling på Groggatan och Hjortnäsvägen, målat staket längs Groggatan och Hjortnäsvägen (Utfört av medlemmarna).
2020	Besiktning av dränering, upprättat ny energideklaration, reparerat tak och lagt bandtäckt plåt, entrén Rättviksvägen 64A, byte av 1st motorvärmarstolpe, bytt ut kallvattenrör med tillhörande isolering i tvättstugan Rättviksvägen 64B, utbyte av balkongräcke samt målning 1st balkong Rättviksvägen 64A.
2021	Byte av undercentral inklusive stamventiler, injustering och utbyte av termostater och samtliga ventiler på radiatorer. Ventilationsarbeten samt byte av yttertak Hjortnäsvägen 2. Monterat farthinder längs radhuslängan. Byte balkongdörr 64A. Byggt om grovsoprum och målat foder och dörr. Renovering av 4 st balkonger 64B och C
2022	Renovering balkong 64A. Renovering av golv och trappa 64C. Målning av balkonger 64B och C. Målning fönster och dörrar (enligt korrekta kulörer) Hjortnäsvägen 2. Målat parkeringsrutor. Bradöversyn Renovering tvättstuga inklusive byte av samtliga maskiner
2023	Renovering av trapphus 64A, B och C (målning, belysning, säkerhetsdörrar samt postboxar). Dränering och grävning av ny dagvattenbrunn vid 64B samt påkoppling av stuprör. Byte av låscylindrar

**Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32. 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 till Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna), där finns information om den egna lägenheten, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	309	279	278	207	217
Skuldsättning, kr/kvm	6 598	6 107	6 238	6 369	5 458
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 598	6 107	6 238	6 369	5 458
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	7
Energikostnad, kr/kvm	269	260	227	212	219
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 009	914	828	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 094	1 012	923	844	797
Nettoomsättning, tkr	2 101	1 953	1 772	1 620	1 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	85	-89	-389	-74
Soliditet, %	27	27	27	27	31

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 417 992	0	0	1 417 992
Underhållsfond, kr	1 209 002	0	197 000	1 406 002
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 626 994</b>	<b>0</b>	<b>197 000</b>	<b>2 823 994</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 859 158	85 272	-197 000	1 747 429
Årets resultat, kr	85 272	-85 272	161 615	161 615
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 944 430</b>	<b>0</b>	<b>-35 385</b>	<b>1 909 044</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 571 424</b>	<b>0</b>	<b>161 615</b>	<b>4 733 038</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 944 429
Årets resultat, kr	161 615
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 909 044</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 909 044</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 100 666	1 953 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 933	0
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 110 599</strong>	<strong>1 953 207</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 059 897	-1 119 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 378	-47 591
Personalkostnader	Not 6	-75 971	-68 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-429 297	-404 291
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-6 050	0
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 621 594</strong>	<strong>-1 639 938</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>489 004</strong>	<strong>313 270</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 992	36 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-342 381	-264 503
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-327 389</strong>	<strong>-227 998</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>161 615</strong>	<strong>85 272</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>161 615</strong>	<strong>85 272</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>161 615</strong>	<strong>85 272</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	16 016 964	15 342 501
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>16 016 964</b>	<b>15 342 501</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**16 017 464 15 343 001**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	400
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 236 999	842 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 228	54 608
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 299 227</b>	<b>897 194</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	523 192	511 780
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>523 192</b>	<b>511 780</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	6 936	6 936
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 936</b>	<b>6 936</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 829 355 1 415 910**

### Summa Tillgångar

**17 846 819 16 758 911**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 417 992	1 417 992
Fond för yttre underhåll	1 406 002	1 209 002
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 823 994</b>	<b>2 626 994</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 747 429	1 859 158
Årets resultat	161 615	85 272
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 909 044</b>	<b>1 944 429</b>

### Summa Eget kapital

**4 733 038** **4 571 423**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 648 400	9 683 542
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 648 400</b>	<b>9 683 542</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 085 142	2 102 824
Leverantörsskulder		31 771	75 152
Skatteskulder		22 199	13 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 619	56 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	315 650	256 117
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 465 381</b>	<b>2 503 946</b>

### Summa Skulder

**13 113 781** **12 187 488**

### Summa Eget kapital och skulder

**17 846 819** **16 758 911**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	489 004	313 270
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	429 297	404 291
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>429 297</b>	<b>404 291</b>
Erhållen ränta	14 992	36 505
Erlagd ränta	-339 182	-255 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>594 111</b>	<b>498 235</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 095	-8 704
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 082	37 289
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-26 177</b>	<b>28 585</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>567 934</b>	<b>526 820</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 103 760	-183 050
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 103 760</b>	<b>-183 050</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	947 176	-252 824
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>947 176</b>	<b>-252 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>411 351</b>	<b>90 946</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 355 772</b>	<b>1 264 826</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 767 122</b>	<b>1 355 772</b>

**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.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

4 066 064 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. 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	2 038 044	1 904 688
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	42 048	42 048
	Hyror garage och parkeringsplatser	5 400	5 000
	Övriga primära intäkter	15 174	1 471
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 100 666</b>	<b>1 953 207</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 100 666</b>	<b>1 953 207</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och en bilplats med motorvärmare. Fiber aviseras separat till alla bostäder.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 621	0
	Intrångsersättning från Adven	5 312	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>9 933</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel och förvaltning	-242 994	-225 816
	Snö och halk-bekämpning	-7 369	-18 294
	Reparationer	-33 306	-62 702
	Planerat underhåll	0	-48 000
	El	-62 969	-60 304
	Uppvärmning	-311 057	-323 814
	Vatten	-145 038	-117 032
	Sophämtning	-59 015	-70 561
	Fastighetsförsäkring	-49 688	-46 497
	Kabel-TV och bredband	-59 040	-59 155
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-89 420	-87 822
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 059 897</b>	<b>-1 119 996</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 500	-6 134
	Administrationskostnader	-7 872	-2 695
	Extern revision	-17 296	-13 125
	Medlemsavgifter	-13 200	-13 200
	Föreningsverksamhet	-6 810	-5 022
	Övriga förvaltningskostnader	-2 700	-7 416
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-50 378</b>	<b>-47 591</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 336	-52 712
	Revisionsarvode	-2 915	-2 865
	Sociala avgifter	-16 520	-12 482
	Övriga personalkostnader	-1 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-75 971</b>	<b>-68 059</b>
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	-429 297	-404 291
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-429 297</b>	<b>-404 291</b>
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangeringskostnad, tak	-6 050	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-6 050</b>	<b>0</b>
Not 9	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	3 300	18 988
	Ränteintäkter placeringar	11 412	10 543
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	280	6 974
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>14 992</b>	<b>36 505</b>
Not 10	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	-342 381	-264 146
	Övriga räntekostnader	0	-357
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-342 381</b>	<b>-264 503</b>

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 889 102	18 706 052
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 575 000	1 575 000
	Årets investeringar	1 109 809	183 050
	Utrangeringar	-43 230	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>21 530 681</b>	<b>20 464 102</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 121 601	-4 717 310
	Årets avskrivningar	-429 296	-404 291
	Utrangeringar	37 179	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 513 718</b>	<b>-5 121 601</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>16 016 964</b>	<b>15 342 501</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 403 000	12 803 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 262 000	5 794 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>20 665 000</b>	<b>18 597 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 421 000	15 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>15 421 000</b>	<b>15 421 000</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 236 994	837 056
	Skattekonto	5	5 130
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 236 999</b>	<b>842 186</b>

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

Bunden placering, Handelsbanken

523 192

511 780

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***523 192****511 780****Not 15 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto, Handelsbanken

6 936

6 936

*Summa Kassa och bank***6 936****6 936****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2026-02-18	1 200 000	0
Stadshypotek AB	3,32%	2027-03-30	1 850 000	40 000
Stadshypotek AB	3,97%	2028-06-01	3 367 000	74 000
Stadshypotek AB	3,34%	2027-06-01	2 602 600	57 200
Stadshypotek AB	1,09%	2026-04-30	3 713 942	81 624
			<b>12 733 542</b>	<b>252 824</b>

Långfristig del

7 648 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

171 200

Lån som ska konverteras inom ett år

4 913 942

Kortfristig del

5 085 142

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

252 824

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 011 296

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,81%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Arbetsgivaravgifter

0

16 670

Källskatt

0

12 481

Inre fond

8 055

8 055

Övriga kortfristiga skulder

2 564

18 976

*Summa Övriga skulder***10 619****56 182**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	179 005	174 704
	Upplupna arbetsgivaravgifter	12 700	0
	Upplupna räntekostnader	29 260	26 061
	Övriga upplupna kostnader	94 685	55 352
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>315 650</b>	<b>256 117</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-16.

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 Tre Kullor i Leksand, org.nr. 716456-8557

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Kullor i Leksand 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Terje Gudbrandsen  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Nilla Ahrman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 10:36:39



**Ann-Christin Bergman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 15:04:25



**Tom Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 12:14:04



**Gert Dahlberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 22:01:04



**Johanna Berglund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 07:14:19



**Pär-Erik Back**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 21:58:08



**Terje Gudbrandsen**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:51:48



**Theodor Lönnman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 10:08:18



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Terje Gudbrandsen**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:48:23



**Theodor Lönnman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 10:07:46



# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
309 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  
9 386 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

Nyckeltalet beräknat utifrån den totala investeringskostnaden i föreningens 30-åriga underhålls- och investeringsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 598 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  
6 %

## DEFINITION

1 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  
269 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  
1 078 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.

# 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.