



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 224 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 488 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 774 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Kören i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
224 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

Nyckeltalet är inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 488 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

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
244 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
774 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 Kören i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3332 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kören 1 i Borlänge kommun. Det är 8 hus med adresserna Betesgatan 23-25 samt Allfarvägen 79-89.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kören 1	1972-01-01	1972

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
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 302
49	garageplatser	0
119	p-platser	0
Totalt 304 objekt		9 302

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.
Fastighetskötseln och lokalvård har utförts av JE fastighetskötsel.
Förvaltartjänst har utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Peleback	Ordförande
Joséphine Beckman	Ordförande, avgick 2025-11-26
Christer Pettersson	Ledamot
Kenneth Gunnarsson	Ledamot
Sonja Andersson	Ledamot, avgick 2025-12-17
Gökhan Kizil	Ledamot
Joel Jonsson	HSB- Ledamot
Sven Borg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Peleback, Gökhan Kizil och Sven Borg. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Christer Pettersson, Mikael Peleback och Gökhan Kizil. Revisorer har varit Björn Gunnarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB. Valberedning har varit Leif Ingemar Rönn (sammankallande) och Barbro Söderström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2025 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat om höjning med 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 812 kr/kvm. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv och bredband. Bostadsrättsinnehavaren har egna abonnemang för hushållsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts kontinuerligt under året.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005-2006	Fönsterbyte.
2011	Balkonginglasning.
2013	Installation av nya fläktar i vissa lägenheter. Ny styrning av fläkten i samlingslokalen.
2015	Lekparker 2 st, byte av entrédörrar. Bokningstavla i tvättstuga. Rengöring av ledningsrör.
2016	Plantering framsida vid 81:an. Nytt sadeltak på tvättstuga samt utbyggnad. Ny uteplats.
2017	Byte av lägenhetsdörrar. Numrering av hus. Informationstavlor.
2018	Asfaltering,
2019	Passagesystem
2020	Takbyte, Ventilationsaggregat.
2021	Omdragning el i kvartershus. OVK.
2022	Kulvertbyte.
2023	Termostatbyte på radiatorer och injustering av värmesystem. Injustering av ventilationen. Övernattningsrum och gym har iordningsställts.
2024	Markarbete framför garagen
2025	Installation av avgasare i värmesystemet.
2025	Nya stammar för kall och varmvatten och infodring av avloppsledningar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya stammar för kall och varmvatten och infodring av avloppsledningar.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokumnet för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	224	157	179	246	251
Skuldsättning, kr/kvm	4 488	2 880	2 966	3 058	2 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 488	2 880	2 966	3 058	2 628
Räntekänslighet, %	6	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	244	249	213	175	122
Årsavgifter, kr/kvm	774	737	702	669	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	839	798	761	723	710
Nettoomsättning, tkr	7 739	7 364	7 009	6 686	6 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	857	93	336	1 064	1 057
Soliditet, %	27	37	36	35	37

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	352 800	0	0	352 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 200	0	0	42 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 800 041	0	-47 956	3 752 085
S:a bundet eget kapital, kr	4 195 041	0	-47 956	4 147 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 171 252	93 445	47 956	12 312 653
Årets resultat, kr	93 445	-93 445	857 216	857 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 264 697	0	905 172	13 169 869
S:a eget kapital, kr	16 459 738	0	857 216	17 316 954

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 956 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 264 697
Årets resultat, kr	857 216
Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 956
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 169 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 169 869

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 739 359	7 364 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 510	59 321
Summa Rörelseintäkter		7 805 869	7 423 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 887 205	-5 390 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 975	-203 731
Personalkostnader	Not 6	-215 829	-201 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 843	-1 075 832
Summa Rörelsekostnader		-6 357 853	-6 870 853
Rörelseresultat		1 448 016	552 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 585	105 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-605 385	-564 332
Summa Finansiella poster		-590 800	-459 128
Resultat efter finansiella poster		857 216	93 445
Resultat före skatt		857 216	93 445
Årets resultat		857 216	93 445



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 102 910	39 877 753
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	13 015 378	111 704
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 118 288	39 989 457
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa Anläggningstillgångar		52 121 088	39 992 258
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 622	130 095
Aktuell skattefordran		35 877	49 857
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 226 954	4 579 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		374 483	314 952
Summa Kortfristiga fordringar		12 648 936	5 074 321
Summa Omsättningstillgångar		12 648 936	5 074 321
Summa Tillgångar		64 770 024	45 066 579

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	395 000	395 000
Fond för yttre underhåll	3 752 085	3 800 041
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 147 085	4 195 041
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 312 653	12 171 252
Årets resultat	857 216	93 445
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	13 169 869	12 264 697
Summa Eget kapital	17 316 955	16 459 739

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1436 830 867	21 496 568
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	36 830 867	21 496 568
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 918 826	5 288 668
Leverantörsskulder	4 188 537	517 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 1570 800	349 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 444 040	954 883
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 622 202	7 110 273
Summa Skulder	47 453 069	28 606 841
Summa Eget kapital och skulder	64 770 024	45 066 579



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 448 016	552 573
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 024 843	1 075 832
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 024 843	1 075 832
Erhållen ränta	14 585	105 204
Erlagd ränta	-567 126	-567 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 920 318	1 166 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	120 530	287 971
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 843 513	88 836
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 964 043	376 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 884 361	1 542 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 153 674	-41 476
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 153 674	-41 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 964 457	-804 541
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 964 457	-804 541
Årets kassaflöde	7 695 144	696 915
Likvida medel vid årets början	4 454 056	3 757 141
Likvida medel vid årets slut	12 149 200	4 454 056



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

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 4 321 456 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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	7 199 384	6 859 488
	Hyror garage och parkeringsplatser	538 782	497 514
	Övriga primära intäkter	43 587	45 568
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 781 753	7 402 570
	Avgiftsbortfall	-58	0
	Hyesbortfall	-42 336	-38 465
	<i>Summa</i>	-42 394	-38 465
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 739 359	7 364 105

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	66 510	59 321
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 510	59 321
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 168 151	-1 164 507
	Snö och halk-bekämpning	-18 963	-15 296
	Reparationer	-232 802	-462 034
	Planerat underhåll	-204 956	-294 408
	Försäkringsskador	-38 016	-199 375
	El	-253 763	-265 545
	Uppvärmning	-1 546 196	-1 628 683
	Vatten	-466 667	-422 943
	Sophämtning	-259 039	-264 109
	Fastighetsförsäkring	-209 889	-196 176
	Kabel-TV och bredband	-255 348	-255 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-207 850	-193 870
	Övriga driftkostnader	-25 565	-27 895
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 887 205	-5 390 152
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	-19 710	0
	Administrationskostnader	-71 081	-57 474
	Extern revision	-19 875	-19 125
	Konsultkostnader	-9 946	-7 031
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-19 508	-5 725
	Övriga förvaltningskostnader	-47 855	-72 376
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-229 975	-203 731

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 165	-96 961
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-72 926	-53 900
	Sociala avgifter	-43 738	-41 358
	Övriga personalkostnader	0	-3 920
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 829	-201 139
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	-1 014 431	-1 043 277
	Avskrivning på markanläggning	-10 412	-32 555
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 024 843	-1 075 832
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	13 259	98 194
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 326	7 010
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 585	105 204
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	-603 577	-563 092
	Övriga räntekostnader	-1 808	-1 240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-605 385	-564 332

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 733 101	52 733 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	548 000	548 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	650 978	650 978
	Årets investeringar	250 000	0
	Årets utrangering	-1 654 831	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 527 248	53 932 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 054 326	-12 978 494
	Årets avskrivningar	-1 024 843	-1 075 832
	Återförda avskrivningar	1 654 831	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 424 338	-14 054 326
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 102 910	39 877 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	607 000	614 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	438 000	413 000
	<i>Summa</i>	66 845 000	62 227 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 753 000	31 821 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 753 000	31 821 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	111 704	70 228
	Årets investeringar	12 903 674	41 476
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	13 015 378	111 704
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 800	2 800

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	12 149 200	4 454 056
---------------------	------------	-----------

Övriga fordringar	77 754	125 361
-------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 226 954	4 579 417
--------------------------------	-------------------	------------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,97%	2027-12-30	8 500 000	170 000
Stadshypotek AB	2,74%	2027-10-30	2 875 000	57 500
Stadshypotek AB	2,80%	2027-09-30	4 353 125	87 500
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	3 986 626	171 468
Stadshypotek AB	3,51%	2028-03-30	5 979 942	257 200
Swedbank	2,85%	2028-11-24	4 525 000	100 000
Swedbank	1,34%	2030-05-10	4 450 000	100 000
Swedbank	1,01%	2027-02-25	7 080 000	160 000
			41 749 693	1 103 668

Långfristig del	36 830 867
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	932 200
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 986 626
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 918 826
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 103 668
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 414 672
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	564	564
--------------	-----	-----

Källskatt	49 844	43 122
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	20 392	305 616
-----------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	70 800	349 302
-----------------------------	---------------	----------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	666 551	587 152
	Upplupna räntekostnader	39 722	1 463
	Övriga upplupna kostnader	737 767	366 268
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 444 040	954 883

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-11.
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 Kören i Borlänge, org.nr. 782600-3332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kören i Borlänge 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 Kören i Borlänge 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kören i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577801252**

Mikael Peleback

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:36:05



Gökhan Kizil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:34:19



Christer Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:54:17



Kenneth Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:18:40



Joel Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:09:19



Sten Erik Björn Gunnarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 09:50:30



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:31:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kören i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578064148**

Sten Erik Björn Gunnarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 09:53:37



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:33:33



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.