







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 117 kr/kvm	**Investeringsbehov** 4 263 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 220 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	**Energikostnad** 168 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 635 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Gudröd i Borlänge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gudröd i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-7248 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 8 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 10 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 8	1975-01-01	1976
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. 2026-06-30.

Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m^2
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 732
46	garageplatser	0
46	p-platser	0
Totalt 180 objekt		**5 732**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 31 st 2 rok, 49 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Häägg	Ordförande
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande
Tommy Turpeinen	Sekreterare
Maria Jöhnemark	Ledamot
Hampus Åkerman	Ledamot
Lars Imland	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Häägg, Ingegerd Lundgren och Tommy Turpeinen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Häägg, Maria Jöhnemark, Ingegerd Lundgren och Tommy Turpeinen.

Revisorer har varit: Henrik Navjord vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Bengt Wallin (sammankallande) och Anette Fors Haga, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Styrelsen.

Studieansvarig har varit: Gun-Britt Jaxgård.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Leif Häägg med Ingegerd Lundgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 33 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%. En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel själv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Åtgärder under 2025

- Nya LED-armaturer i alla trapphus. Nya nödljusarmaturer i trapphus och källargångar.
- Ny batteribackup för nödbelysning.
- Uppgradering av nödtelefoner i samtliga hissar.
- Fyra nya laddplatser, 2 i garage och 2 på p-däcket.
- Statuskontroll samtliga lägenheter.
- Hetvattenspolning alla avlopp och dagvattenavlopp inför relining våren 2027.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Omläggning av yttertaket.
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl.
2005	Inglasning av balkonger.
2009	Renovering av trapphus.
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d. piskrummet till samlingslokal och styrelserum.
2012	Ny värmeväxlare.
2013	Ombyggnad del av cykelrum till gymlokal. Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum.
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattningsrum. Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltsytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Ny sopstation typ molok underjordsbehållare.
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr och reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Renovering hobbyrum.
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage. Nya motorvärmaruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg. Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entrétaken. Byte fönster.
2019	Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering. Solceller på fasaden, gavel och framsida. Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan. Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger. Golvutjämning matkällare.
2020	Balkongplåtar utsida. Igångsättning av solcellsanläggning. Installation av smart VVC.
2021	Nya entrépartier.
2022	Installerat avgasningssystem med partikelavskiljning i värmesystemet. Renoverat parkeringsdäcket.
2023	Installation av 3 stycken laddstolpar för elbil (6 platser), varav 2 stolpar i garage (4 platser) och 1 på p-däck (2 platser).
2024	Installation av droppmattor i alla lägenheter med automatlarm via nätet vid läckage i diskmaskin, kyl, frys och under diskho. Dörrautomatik på alla dörrar i källaren.

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

Byte av lägenhetsdörrar med låssystem samt relining för ca 5 miljoner kr.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

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

Föreningen har egen hemsida http://www.hsb.se/malardalarna/brf/gudrod/ och e-postadress gudrod.exp@outlook.com.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	87	127	127	129
Skuldsättning, kr/kvm	1 220	1 253	1 372	1 405	996
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 220	1 253	1 372	1 405	996
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	168	168	151	122	124
Årsavgifter, kr/kvm	635	599	576	548	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	712	669	645	602	588
Nettoomsättning, tkr	4 068	3 837	3 670	3 428	3 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-403	-268	-91	-308	-434
Soliditet, %	66	66	64	64	71

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 117 028 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 9% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	572 800	0	0	572 800
Underhållsfond, kr	7 047 237	0	-501 508	6 545 729
S:a bundet eget kapital, kr	**7 620 037**	**0**	**-501 508**	**7 118 529**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 726 018	-267 907	501 508	8 959 619
Årets resultat, kr	-267 907	267 907	-403 174	-403 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 458 111**	**0**	**98 334**	**8 556 445**
S:a eget kapital, kr	**16 078 148**	**0**	**-403 174**	**15 674 974**

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 501 508 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	8 458 111
Årets resultat, kr	-403 174
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	501 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 556 445**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 556 445**

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	4 068 382	3 837 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 190	0
Summa Rörelseintäkter		**4 078 572**	**3 837 129**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 145 958	-2 819 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 399	-159 366
Personalkostnader	Not 6	-297 493	-325 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 538	-619 632
Summa Rörelsekostnader		**-4 257 387**	**-3 923 864**
Rörelseresultat		**-178 815**	**-86 736**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 733	69 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 092	-250 190
Summa Finansiella poster		**-224 359**	**-181 171**
Resultat efter finansiella poster		**-403 174**	**-267 907**
Resultat före skatt		**-403 174**	**-267 907**
Årets resultat		**-403 174**	**-267 907**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 529 644	22 060 208
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**21 529 644**	**22 060 208**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**21 530 144**	**22 060 708**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	33
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 156 918	1 275 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 731	132 301
Summa Kortfristiga fordringar		**1 281 649**	**1 408 123**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 058 792	1 042 190
Summa Kassa och bank		**1 058 792**	**1 042 190**
Summa Omsättningstillgångar		**2 340 441**	**2 450 313**
Summa Tillgångar		**23 870 584**	**24 511 021**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		572 800	572 800
Fond för yttre underhåll		6 545 729	7 047 237
Summa Bundet eget kapital		**7 118 529**	**7 620 037**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 959 619	8 726 018
Årets resultat		-403 174	-267 907
Summa Fritt eget kapital		**8 556 445**	**8 458 111**
Summa Eget kapital		**15 674 974**	**16 078 148**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 057 424	3 143 552
Summa Långfristiga skulder		**3 057 424**	**3 143 552**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 936 128	4 036 128
Leverantörsskulder		160 820	186 493
Skatteskulder		9 444	15 499
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	531 046	571 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	500 749	479 653
Summa Kortfristiga skulder		**5 138 187**	**5 289 321**
Summa Skulder		**8 195 611**	**8 432 873**
Summa Eget kapital och skulder		**23 870 584**	**24 511 021**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-178 815	-86 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	573 538	619 632
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**573 538**	**619 632**
Erhållen ränta	20 733	71 102
Erlagd ränta	-247 724	-242 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**167 731**	**361 421**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 202	38 025
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-48 502	-100 852
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-50 704**	**-62 827**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**117 028**	**298 594**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-42 973	-24 581
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-42 973**	**-24 581**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-186 128	-686 128
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-186 128**	**-686 128**
Årets kassaflöde	**-112 073**	**-412 115**
Likvida medel vid årets början	**2 276 051**	**2 688 167**
Likvida medel vid årets slut	**2 163 978**	**2 276 051**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	2 563 246 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 639 060	3 433 176
Hyror lokaler	54 876	54 172
Hyror garage och parkeringsplatser	303 716	297 375
Hyror förbrukningsbaserad	2 649	0
Hyror övrigt	11 110	4 600
Övriga primära intäkter	56 971	47 806
Summa Bruttoomsättning	**4 068 382**	**3 837 129**
Summa Nettoomsättning	**4 068 382**	**3 837 129**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	10 190	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**10 190**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-652 068	-627 169
Snö och halk-bekämpning	-40 161	-53 565
Reparationer	-251 764	-388 196
Planerat underhåll	-501 508	-148 219
Försäkringsskador	-85 946	-4 451
El	-102 222	-116 225
Uppvärmning	-624 219	-625 902
Vatten	-235 854	-221 238
Sophämtning	-113 124	-130 799
Fastighetsförsäkring	-119 391	-100 145
Kabel-TV och bredband	-217 299	-216 024
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 192	-157 080
Övriga driftkostnader	-38 210	-30 285
Summa Driftskostnader	**-3 145 958**	**-2 819 298**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 091	-4 728
	Administrationskostnader	-70 314	-69 907
	Extern revision	-15 875	-14 000
	Konsultkostnader	-4 725	0
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-17 756	-25 302
	Övriga förvaltningskostnader	-95 637	-15 429
	Summa Övriga externa kostnader	**-240 399**	**-159 366**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-94 000	-93 100
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-160 862	-178 974
	Löner och övriga ersättningar	-3 129	-3 103
	Sociala avgifter	-34 502	-44 442
	Övriga personalkostnader	0	-950
	Summa Personalkostnader	**-297 493**	**-325 568**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-439 027	-486 195
	Avskrivning på markanläggning	-134 511	-133 437
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-573 538**	**-619 632**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 610	18 135
	Ränteintäkter placeringar	16 603	49 964
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	520	919
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**20 733**	**69 019**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-244 662	-249 830
	Övriga räntekostnader	-430	-360
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-245 092**	**-250 190**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 140 809	27 140 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	604 419	604 419
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 061 681	3 037 100
	Årets investeringar	42 973	24 581
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**30 849 882**	**30 806 909**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 746 701	-8 127 069
	Årets avskrivningar	-573 538	-619 632
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 320 238**	**-8 746 701**
	Utgående redovisat värde	**21 529 644**	**22 060 208**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 104 000	1 232 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	144 000	132 000
Summa	**63 648 000**	**62 764 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	10 891 000	10 891 000
Varav i eget förvar	-1 079 000	-1 079 000
Ställda säkerheter	**9 812 000**	**9 812 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**257 000**	**257 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-257 000	-257 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-257 000**	**-257 000**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 105 186	1 233 862
	Övriga fordringar	51 732	41 927
	Summa Övriga fordringar	**1 156 918**	**1 275 789**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto Swedbank	1 058 792	1 042 190
	Summa Kassa och bank	**1 058 792**	**1 042 190**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,82%	2026-02-28	3 850 000	100 000
Swedbank	3,74%	2027-06-23	3 143 552	86 128
			6 993 552	**186 128**

Långfristig del	3 057 424
Nästa års amortering av långfristig skuld	86 128
Lån som ska konverteras inom ett år	3 850 000
Kortfristig del	3 936 128
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	186 128
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	744 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Arbetsgivaravgifter	12 208	15 900
Källskatt	24 530	24 750
Inre fond	479 355	523 373
Övriga kortfristiga skulder	14 952	7 525
Summa Övriga skulder	**531 046**	**571 548**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	353 041	320 474
Upplupna räntekostnader	10 936	13 568
Övriga upplupna kostnader	136 772	145 611
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**500 749**	**479 653**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-23.

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 Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd 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. 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 Gudröd 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 revisorssed 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

Henrik Navjord
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Leif Häägg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:22:21

Hampus Åkerman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:33:29

Lars Imland
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:29:06

Tommy Turpeinen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:06:18

Ingegerd Lundgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:17:08

Maria Jöhnemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:46:48

Henrik Navjord
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:19:45

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:33:36

Revisionsberättelse 2025

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

Henrik Navjord
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:18:52

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:34:46

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 117 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 4 263 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 220 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 168 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 635 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

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.