







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 154 kr/kvm	**Investeringsbehov** 9 956 kr/kvm	**Skuldsättning** 464 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	**Energikostnad** 147 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 563 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Dagny i Borlänge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 154 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 9 956 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 464 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 1 %	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 147 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 563 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dagny i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0577 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 6 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 12–14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 6	1964-01-01	1964
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.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m^2
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 267
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
49	garageplatser	0
88	p-platser	0
Totalt 329 objekt		**11 385**

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Georgsson	Ordförande
Cecilia Johansson	Ledamot
Bengt Hamelius	Ledamot
Patrik Hjelte	Ledamot
Yngve Rönnstedt	Ledamot
Maria Bergkvist	HSB-ledamot
Dongyang Qu	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Hjelte, Yngve Rönnstedt och Dongyang Qu.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Georgsson, Bengt Hamelius och Cecilia Johansson.

Revisorer har varit: Clas Jansson med Roger Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Arne Lindström (sammankallande) och Helge Randa, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Anders Georgsson med Bengt Hamelius som suppleant.

Förvaltare från HSB MälarDalarna har under året varit: Karin Dahlström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Ombyggnad och inglasning balkonger
2004	Fönsterbyte alla lägenheter
2005	Byte av entrédörrar (portar)
2007	Markiser på balkongerna
2012	Installation av 3-fas in i lägenheterna, byte av lägenhetsdörrar
2014	Miljöstation, byte av värmepumpar och värmeväxlare
2015	Byte av 6 st hissar, 10 nya parkeringsplatser med motorvärmare, breddning av väg, takisolering
2016	Garage klädsel, fasadtvätt, markarbeten
2017	Byte av 5 st lyktstolpar, LED-belysning i garage
2018	Kamerautrustning garage, motorvärmare, byte av rör för varmvatten
2018-2019	Relining kök och badrum
2019	Nytt passagesystem, övernattningsrum färdigställt
2020	Samkvämsrum källare 12 C, solceller båda husen, vattenrening i element
2021	Byte termostater, byte av injusteringsventil i källaren hus 12 och 14
2022	Renovering av parkeringsdäck, 8 nya parkeringsplatser för elbil, större p-platser i garagen
2023	Iordningställande 6 st entréer, statuskontroll
2024	Byte markiser, brandgata, spolning avloppsstammar
2025	Byte av 2 stycken dörrar till källaren hus 12 och 14, byte av 2 torkskåp och grovtvättmaskin hus 12

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fastighetsnära insamling (FNI)

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	133	136	165	167
Skuldsättning, kr/kvm	464	474	485	625	792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	464	474	485	625	792
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	147	154	141	128	115
Årsavgifter, kr/kvm	563	537	517	502	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	88	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	631	598	581	553	548
Nettoomsättning, tkr	7 141	6 796	6 488	6 265	6 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	-253	75	542	444
Soliditet, %	79	78	77	75	70

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	914 794	0	0	914 794
Upplåtelseavgifter, kr	552 171	0	0	552 171
Underhållsfond, kr	5 931 255	0	175 580	6 106 835
S:a bundet eget kapital, kr	**7 398 220**	**0**	**175 580**	**7 573 800**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 228 168	-252 815	-175 580	17 799 773
Årets resultat, kr	-252 815	252 815	90 322	90 322
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 975 353**	**0**	**-85 258**	**17 890 095**
S:a eget kapital, kr	**25 373 573**	**0**	**90 322**	**25 463 895**

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 499 000 kr samt ianspråktagande skett med 323 420 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	17 975 353
Årets resultat, kr	90 322
Reservation till underhållsfond, kr	-499 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	323 420
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**17 890 095**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**17 890 095**

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	7 141 377	6 795 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 214	14 203
Summa Rörelseintäkter		**7 183 591**	**6 810 131**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 280 218	-5 324 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 348	-214 799
Personalkostnader	Not 6	-208 832	-195 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 342 758	-1 319 588
Summa Rörelsekostnader		**-7 058 157**	**-7 054 718**
Rörelseresultat		**125 435**	**-244 587**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 888	66 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-73 001	-74 305
Summa Finansiella poster		**-35 113**	**-8 228**
Resultat efter finansiella poster		**90 322**	**-252 815**
Resultat före skatt		**90 322**	**-252 815**
Årets resultat		**90 322**	**-252 815**

Dokument-ID 092221155557573395200 Signerat ASÅG, CJ1, PYR, PH, BH, MB, CJ2, TM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 887 384	29 230 142
Summa Materiella anläggningstillgångar		**27 887 384**	**29 230 142**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**27 887 884**	**29 230 642**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 188	14 066
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 606 575	2 058 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	307 766	300 748
Summa Kortfristiga fordringar		**2 918 530**	**2 373 240**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	19 720
Summa Kassa och bank		**0**	**19 720**
Summa Omsättningstillgångar		**4 418 530**	**3 392 959**
Summa Tillgångar		**32 306 414**	**32 623 602**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 466 965	1 466 965
Fond för yttre underhåll		6 106 835	5 931 255
Summa Bundet eget kapital		**7 573 800**	**7 398 220**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 799 773	18 228 168
Årets resultat		90 322	-252 815
Summa Fritt eget kapital		**17 890 094**	**17 975 353**
Summa Eget kapital		**25 463 895**	**25 373 573**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 610 000	5 280 000
Summa Långfristiga skulder		**2 610 000**	**5 280 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 670 000	120 000
Leverantörsskulder		288 800	412 919
Skatteskulder		22 481	33 819
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	399 334	440 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	851 905	962 926
Summa Kortfristiga skulder		**4 232 519**	**1 970 029**
Summa Skulder		**6 842 519**	**7 250 029**
Summa Eget kapital och skulder		**32 306 414**	**32 623 602**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 435	-244 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 342 758	1 319 588
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 342 758**	**1 319 588**
Erhållen ränta	37 923	63 822
Erlagd ränta	-73 211	-74 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 432 905**	**1 064 305**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 056	296 375
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-287 299	-226 392
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-303 355**	**69 983**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 129 549**	**1 134 288**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 506 045
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 506 045**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-120 000**	**-120 000**
Årets kassaflöde	**1 009 549**	**-491 757**
Likvida medel vid årets början	**3 075 160**	**3 566 917**
Likvida medel vid årets slut	**4 084 709**	**3 075 160**

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:	10-30 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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	6 357 216	6 054 696
Årsavgifter lokaler	56 804	56 804
Hyror lokaler	7 350	7 704
Hyror garage och parkeringsplatser	559 976	555 550
Hyror förbrukningsbaserad	18 071	18 641
Hyror övrigt	3 000	1 500
Övriga primära intäkter	138 960	101 033
Summa Bruttoomsättning	**7 141 377**	**6 795 928**
Summa Nettoomsättning	**7 141 377**	**6 795 928**

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		
Försäkringsersättningar	3 808	0
Övriga sekundära intäkter	38 406	14 203
Summa Övriga rörelseintäkter	**42 214**	**14 203**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 328 840	-1 360 804
Snö och halk-bekämpning	-50 357	-92 895
Reparationer	-256 034	-489 239
Planerat underhåll	-323 420	-455 309
Försäkringsskador	-425 833	-4 588
El	-500 203	-493 294
Uppvärmning	-616 444	-775 022
Vatten	-560 112	-489 029
Sophämtning	-256 410	-257 048
Fastighetsförsäkring	-194 398	-168 849
Kabel-TV och bredband	-353 804	-353 836
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-351 874	-325 134
Övriga driftkostnader	-62 490	-59 880
Summa Driftskostnader	**-5 280 218**	**-5 324 925**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 985	-9 223
	Administrationskostnader	-72 896	-51 816
	Extern revision	-22 875	-21 875
	Konsultkostnader	-5 889	0
	Medlemsavgifter	-55 500	-55 500
	Föreningsverksamhet	-31 108	-41 131
	Övriga förvaltningskostnader	-32 096	-35 254
	Summa Övriga externa kostnader	**-226 348**	**-214 799**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-165 700	-153 920
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-4 000	-6 000
	Sociala avgifter	-33 132	-29 485
	Summa Personalkostnader	**-208 832**	**-195 405**

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	-1 114 091	-1 102 506
	Avskrivning på markanläggning	-228 668	-217 082
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 342 758**	**-1 319 588**

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	8 195	63 540
	Ränteintäkter placeringar	29 368	2 256
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	325	282
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**37 888**	**66 078**

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	-72 288	-73 912
	Övriga räntekostnader	-713	-393
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-73 001**	**-74 305**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 838 355	46 795 726
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 056 450	1 056 450
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 844 229	4 380 813
	Årets investeringar	0	1 506 045
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**53 739 034**	**53 739 034**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-24 508 892	-23 189 303
	Årets avskrivningar	-1 342 758	-1 319 588
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-25 851 650**	**-24 508 892**
	Utgående redovisat värde	**27 887 384**	**29 230 142**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 075 000	2 280 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	184 000	169 000
Summa	**121 259 000**	**126 449 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	14 906 700	14 906 700
Varav i eget förvar	-5 600 000	-5 600 000
Ställda säkerheter	**9 306 700**	**9 306 700**

Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 584 709	2 055 440
	Övriga fordringar	21 866	2 986
	Summa Övriga fordringar	**2 606 575**	**2 058 426**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 221	2 256
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 546	298 492
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**307 766**	**300 748**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**1 000 000**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	1,25%	2028-04-25	2 670 000	60 000
Swedbank	1,46%	2026-04-24	2 610 000	60 000
			5 280 000	**120 000**

Långfristig del	2 610 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 610 000
Kortfristig del	2 670 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 948	6 408
	Arbetsgivaravgifter	15 908	30 954
	Källskatt	27 040	51 675
	Inre fond	305 314	305 313
	Övriga kortfristiga skulder	48 124	46 015
	Summa Övriga skulder	**399 334**	**440 365**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	609 329	587 880
	Upplupna räntekostnader	9 335	9 545
	Övriga upplupna kostnader	233 241	365 501
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**851 905**	**962 926**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

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 Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagny 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 Dagny 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

Clas Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Sven Åke Georgsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:03:12

Cecilia Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:15:00

Per Yngve Rönnstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:07:17

Patrik Hjelte
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:12:51

Bengt Hamelius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:47:06

Maria Bergkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:39:00

Clas Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:14:32

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:20:53

Revisionsberättelse 2025

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

Clas Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:13:05

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:23:21

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.