







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 273 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 148 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 182 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 877 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Sims i Borlänge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 273 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 148 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 4 %	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 182 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 877 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 Sims i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716456-9662 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sims 12	1990-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. 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
1	samlingslokal	0
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 268
27	garageplatser	625
47	p-platser	0
6	p-platser med elbilsladdare	0
Totalt 161 objekt		**6 893**

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 33 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.
Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Wallström	Ordförande
Eric Granath	Vice Ordförande
Berit Sander	Sekreterare
Karin Dahlström	Ledamot
Evacarin Sjögren	Ledamot
Kenneth Östlin	HSB-ledamot
Karin Lundberg	Suppleant
Tove-Linn Kanerva	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Wallström, Eric Granath, Karin Dahlström, Karin Lundberg och Tove-Linn Kanerva. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Berit Sander, Eric Granath och Johan Wallström. Revisorer har varit: Håkan Dahlström med Demian Belov som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Leif Sundell (sammankallande), Britta Wallström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 37 personer varav 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat höja årsavgiften även för 2026 med +3%.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-11. Nytt krav enligt fastighetsägarens ansvar är att utföra en elbesiktning årligen. Framtagande av rutiner och besiktning utfördes 2025-11-04 av styrelsen. Årlig brandskyddsinspektion och fläktservice har genomförts.

Underhållsplan
Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och revideras årligen. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. En underhållsplan är alltså föreningens plan för att hålla fastigheten i gott skick över tid. Det hjälper föreningen att undvika plötsliga, dyra reparationer genom att planera underhållet decennier i förväg. Den fungerar som en långsiktig checklista för att fastigheten ska vara trygg, trivsam och välskött – både nu och i framtiden.

Under slutet av 2025 genomfördes en utredning med anledning av planerat byte värmeväxlare och styrsystem med avsikten att få en kort- och långsiktig plan för byte av värmesystem och energieffektivisering. Denna plan beslutades av styrelsen december 2025 och består av olika steg där första aktiviteten är installation av temperaturgivare i varje lägenhet (januari 2026). Under 2026 installeras bl a värmeväxlare, avgasare, magnetfilter, nytt styrsystem och samtliga element får nya ventiler och termostater. Mer information till medlemmarna om detta arbete kommer under våren.

Dokument-ID 092221155557570412439 Signerat JW, ES, KÖ, BS, KD, EG, HD, TM

Historik underhåll och investeringar:

Årtal	Åtgärd
2025	Framtagande av plan för byte av värmesystem och energioptimering. Byte av mätutrustning för individuell elförbrukning (IMD). Installation nya porttelefoner.
2024	OVK och Statuskontroll. Oljning och komplettering av plank/staket. Byte armaturer i trapphusen och hissar. Målning p-platser. Avfallssortering anpassad inför nya krav år 2027.
2023	Rengöring ventilationskanaler. Byte VVC ledningar i källare. Asfaltering och reparation dagvattenbrunn.
2022	Installation vattenfilter. Byte armatur i källare. Stamspolning. 6 st p-platser med laddare för elbil installerade.
2021	Byte två mekaniska garageportar. OVK och Statuskontroll.
2020	Byte av två torktumlare. Ersatt häcken med plank.
2019	Målning av fasad Häradsvägen 17. Plåtar på gårdshuset.
2017	Status kontroll. Målning fasad Bygatan 20.
2016	Renovering kök i gårdslokal. Mattbyte trapphus. Ny belysning garage.
2015	OVK. Byte tvättmaskin. Byte mattor i 7 hissar. Målning gårdshus. Ny gummimatta i lekpark.
2014	Byte av köksfläktar, Häradsvägen 17 A-D. Montering av droppplåtar på balkonger. Status kontroll. Stamspolning. Digitalt portsystem. Renoverat gästrum. Byte ventil, vattenavstängning i ca 20 lgh:er. Byte värmepump.
2013	Byte av köksfläktar, Bygatan 20 A-D. Automatiska dörröppnare på samtliga portar.
2012	Byte av samtliga motorvärmare.
2011	Rörelsevakt i garagen. Installation av en tvättmaskin. Installerat nytt låssystem med taggar. Ventilationsrensning samt justering av in- och utflöde. Ny ventilation i tvättstugan.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits . Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112 varav HSB MälarDalarna är en medlem i föreningen. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har styrelsen delat ut Sims-nytt efter varje styrelsemöte innehållande väsentliga händelser. Medlemmarna har bjudits in till en städdag under våren samt adventsfika. Under hösten hölls en informationsträff där medlemmarna och styrelsen diskuterade nya behov av information samt informationsvägar. Hittills har det resulterat i utökad information i Sims-Nytt, omgjord hemsida med mer information, möjlighet att nå medlemmarna med SMS-avisering.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/sims
Föreningens mejl: brfsims@outlook.com
HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB (www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	273	208	283	324	313
Skuldsättning, kr/kvm	3 148	3 268	3 603	3 868	3 988
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 461	3 593	3 962	4 254	4 386
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	182	182	178	144	142
Årsavgifter, kr/kvm	877	861	861	840	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	828	812	840	796	775
Nettoomsättning, tkr	5 699	5 588	5 632	5 489	5 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	775	3	525	527	714
Soliditet, %	45	43	41	39	38

Jämförelsetalen för 2021-2024 har korrigerats mot tidigare årsredovisningar, då garageytan tidigare inte varit med.

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	8 616 967	0	0	8 616 967
Underhållsfond, kr	1 485 655	0	323 000	1 808 655
S:a bundet eget kapital, kr	**10 102 622**	**0**	**323 000**	**10 425 622**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 117 701	2 723	-323 000	7 797 424
Årets resultat, kr	2 723	-2 723	775 382	775 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 120 424**	**0**	**452 382**	**8 572 806**
S:a eget kapital, kr	**18 223 046**	**0**	**775 382**	**18 998 428**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 323 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 120 424
Årets resultat, kr	775 382
Reservation till underhållsfond, kr	-323 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 572 806**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 572 806**

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	5 699 162	5 588 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 937	8 814
Summa Rörelseintäkter		**5 709 099**	**5 596 894**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 044 475	-3 657 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 794	-254 709
Personalkostnader	Not 6	-262 740	-164 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 062	-1 102 607
Summa Rörelsekostnader		**-4 569 072**	**-5 179 505**
Rörelseresultat		**1 140 027**	**417 389**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 281	215 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-433 926	-630 265
Summa Finansiella poster		**-364 645**	**-414 666**
Resultat efter finansiella poster		**775 382**	**2 723**
Resultat före skatt		**775 382**	**2 723**
Årets resultat		**775 382**	**2 723**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 697 883	36 496 546
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	79 375	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**35 777 258**	**36 496 546**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**35 777 758**	**36 497 046**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	676
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 886 607	3 171 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		320 169	312 917
Summa Kortfristiga fordringar		**4 206 776**	**3 485 207**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**2 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	11 583	11 667
Summa Kassa och bank		**11 583**	**11 667**
Summa Omsättningstillgångar		**6 218 359**	**5 496 874**
Summa Tillgångar		**41 996 117**	**41 993 920**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 616 967	8 616 967
Fond för yttre underhåll		1 808 655	1 485 655
Summa Bundet eget kapital		**10 425 622**	**10 102 622**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 797 424	8 117 701
Årets resultat		775 382	2 723
Summa Fritt eget kapital		**8 572 806**	**8 120 424**
Summa Eget kapital		**18 998 428**	**18 223 046**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	12 482 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**12 482 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 696 000	10 042 000
Leverantörsskulder		290 789	261 704
Skatteskulder		18 010	13 133
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	48 519	104 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	944 371	867 894
Summa Kortfristiga skulder		**22 997 689**	**11 288 874**
Summa Skulder		**22 997 689**	**23 770 874**
Summa Eget kapital och skulder		**41 996 117**	**41 993 920**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 140 027	417 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 106 062	1 102 607
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 106 062**	**1 102 607**
Erhållen ränta	84 828	167 135
Erlagd ränta	-464 727	-644 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 866 191**	**1 042 978**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-95 729	173 217
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	85 616	63 616
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-10 113**	**236 833**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 856 077**	**1 279 811**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-386 775	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-386 775**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-828 000	-2 311 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-828 000**	**-2 311 000**
Årets kassaflöde	**641 302**	**-1 031 189**
Likvida medel vid årets början	**5 181 019**	**6 212 209**
Likvida medel vid årets slut	**5 822 322**	**5 181 019**

Dokument-ID 09222115557570412439 Signerat JW, ES, KÖ, BS, KD, EG, HD, TM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	23 003 078 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 möte 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	5 220 468	5 068 344
	IMD El	278 854	327 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	172 975	171 577
	Elbilsladdning	2 025	661
	Övriga primära intäkter	24 940	19 506
	Summa Bruttoomsättning	**5 699 262**	**5 588 080**
	Summa Nettoomsättning	**5 699 262**	**5 588 080**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring LF Dalarnas	9 937	0
	Övriga sekundära intäkter	0	8 814
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 937**	**8 814**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-718 583	-744 722
	Snö och halk-bekämpning	-58 902	-146 007
	Reparationer	-285 748	-332 954
	Planerat underhåll	0	-325 381
	Försäkringsskador	0	-131 519
	El	-410 648	-464 135
	Uppvärmning	-592 340	-580 231
	Vatten	-251 914	-212 035
	Sophämtning	-173 013	-189 746
	Fastighetsförsäkring	-129 868	-99 981
	Kabel-TV och bredband	-269 279	-284 826
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-154 180	-145 870
	Summa Driftskostnader	**-3 044 475**	**-3 657 405**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 250	-8 267
	Administrationskostnader	-81 623	-71 719
	Extern revision	-17 541	-13 519
	Konsultkostnader	0	-634
	Medlemsavgifter	-28 000	-28 000
	Föreningsverksamhet	-3 868	-6 082
	Övriga förvaltningskostnader	-19 513	-126 488
	Summa Övriga externa kostnader	**-155 794**	**-254 709**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-197 000	-132 621
	Revisionsarvode	-8 000	-4 000
	Övriga arvoden	-21 750	-6 450
	Sociala avgifter	-35 990	-19 812
	Övriga personalkostnader	0	-1 900
	Summa Personalkostnader	**-262 740**	**-164 783**

Föreningen har bytt redovisningsmetod gällande arvodet, därav ser arvodet högre ut än föregående år. Arvodet följer numer stämma till stämma istället för bokföringsåret. Det innebär att arvodet betalas ut i efterhand i samband med nästa årsmöte.

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	-1 076 703	-1 072 912
	Avskrivning på markanläggning	-29 360	-29 695
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 106 062**	**-1 102 607**

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	10 548	102 147
	Ränteintäkter placeringar	58 467	113 102
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	266	350
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**69 281**	**215 599**

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	-433 785	-630 004
	Övriga räntekostnader	-141	-261
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-433 926**	**-630 265**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 806 000	75 806 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 000	3 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	515 549	515 549
	Årets investeringar	307 400	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**80 028 949**	**79 721 549**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-43 225 004	-42 122 397
	Årets avskrivningar	-1 106 062	-1 102 607
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 331 066**	**-43 225 004**
	Utgående redovisat värde	**35 697 883**	**36 496 546**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	388 000	412 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 238 000	1 135 000
Summa	**80 826 000**	**77 747 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	68 199 000	68 199 000
Varav i eget förvar	-19 977 000	-19 977 000
Ställda säkerheter	**48 222 000**	**48 222 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	79 375	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**79 375**	**0**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	En 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	3 810 739	3 169 352
	Skattekonto och momsfodran	75 868	2 262
	Summa Övriga fordringar	**3 886 607**	**3 171 614**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placering HSB ränta 2,5 % förfaller 2026-05-08	2 000 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**2 000 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handkassa (avslutad under 2025)	0	776
	Bankkonto Handelsbanken	11 583	10 891
	Summa Kassa och bank	**11 583**	**11 667**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,75%	2026-02-05	9 214 000	828 000
Stadshypotek AB	0,99%	2026-01-30	12 482 000	0
			21 696 000	**828 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 696 000
Kortfristig del	21 696 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	828 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 312 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Deposition Garagedosor	12 600	8 500
	Momsskuld	0	377
	Arbetsgivaravgift och Källskatt	0	59 331
	Inre fond	35 919	35 919
	Övriga kortfristiga skulder	0	16
	Summa Övriga skulder	**48 519**	**104 143**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	464 040	439 442
	Upplupna räntekostnader	59 307	90 108
	Övriga upplupna kostnader	421 024	338 344
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**944 371**	**867 894**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-19.

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 Sims i Borlänge, org.nr. 746456-9662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Håkan Dahlström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Johan Wallström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:03:05

EvaCarin Sjögren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:15:00

Kenneth Östlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:15:26

Berit Sander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 19:30:55

Karin Dahlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 16:31:37

Eric Granath
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:25:36

Håkan Dahlström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:54:24

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 10:04:41

Revisionsberättelse 2025

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

Håkan Dahlström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:51:40

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 21:39:24

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.