



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 169 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 969 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 164 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 920 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kullan i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
169 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 969 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
164 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
920 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullan i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 716456-8748 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 16	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
2	lokaler (hyresrätt)	128
5	förråd	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 674
56	p-platser	0
93	garageplatser	1 985
Totalt 216 objekt		6 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 25 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Ollas	Ordförande
Arne Maathz	Ledamot
Stefan Brusewitz	Ledamot
Jonny Bengts	Ledamot
Anna-Lena Andersson	HSB-Ledamot
Lisbet Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Ollas, Jonny Bengts och Stefan Brusewitz. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Arne Maathz, Stefan Brusewitz, Jonny Bengts och Camilla Ollas. Revisorer har varit: Björ Nils Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Scott Hill (sammankallande), Olle Gudmundsson och Kjell Djälken valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat om en höjning med 5 % från 2026-01-01. I avgiften ingår vatten, värme, kollektiv bostadsrättstillägg, bredband och kabel-TV. Hushållsel debiteras separat. 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.

Under året har föreningen omförhandling hyresavtal hyresgäst lokal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Energioptimeringsprojekt.
2018	Utebelysning bytt till LED-lampor.
2019	Betongväggar garage, målning vindskivor, taknock. Målning Entrétak. Rengöring plåttak. Borttagning allé Knihsgratan. Plantering nya träd/buskar.
2020	OVK. Plantering av allé. Statuskontroller. Omförhandling av elavtal.
2021	Högtrycksspolning 60 lgh, nya förråd i soprum 2, aggregatbyte i samlingslokalen, En Frisersalong och Solkullan. Byte brandfläkt och byte ventilationsfläkt till garage. Ny trädgård och borttagande av lekpark.
2022	Utbyte av underhållscentral, porttelefoni.
2023	Bytt ut dörröppnare entréportar Knihsgratan 5A och 5B
2024	Byte av styrsystem till hiss, Nytt avtal med Telia. Uppdatering av bredbandsutrustning samt nät, Målning carportar, soprum, cykelförråd, burspråk samt utbyte dålig fasad gavlar på carportarna, utbyte hiss Torggatan 9A, utbyte timer i tvättstugan, förbättring av växlighet trädgård som nedtagning av träd och nyplantering av träd, rengöring stuprör och dagvattenbrunnar, halkskydd uppsatt på ramp Knihsgratan.
2025	Hissbyte Knihsgratan 7A, Taktvätt Torggatan, Fördjupad besiktning av läckande garagetak, Centrerat flaggstången till mitten av gräsmattan, Tagit bort träd samt stubbar.

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

Hissbyten Knihsgratan 5B, 7B, 9 samt Torggatan 9B.
Åtgärda sprickorna i garagetaket.
Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
Nya hyresavtal upprättas för garage- och carportplatser
Renovering av fasader

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Utbildat våra medlemmar i HLR och enklare brandskydd.

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	169	117	144	201	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 969	4 038	3 879	3 947	4 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 763	5 863	5 632	5 731	5 954
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	164	166	151	123	130
Årsavgifter, kr/kvm	920	865	825	779	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	85	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	725	679	665	616	610
Nettoomsättning, tkr	4 901	4 609	4 513	4 183	4 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	-667	-78	293	104
Soliditet, %	30	30	32	32	30

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 675 995	0	0	4 675 995
Underhållsfond, kr	3 505 662	0	147 221	3 652 883
S:a bundet eget kapital, kr	8 181 657	0	147 221	8 328 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 517 091	-666 511	-147 221	3 703 359
Årets resultat, kr	-666 511	666 511	43 889	43 889
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 850 580	0	-103 332	3 747 248
S:a eget kapital, kr	12 032 237	0	43 889	12 076 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 779 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	3 850 580
Årets resultat, kr	43 889
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 747 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 747 248
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 900 903	4 598 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 708	9 772
Summa Rörelseintäkter		4 920 611	4 608 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 881 404	-3 449 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 585	-110 068
Personalkostnader	Not 6	-187 186	-119 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-932 636	-918 984
Summa Rörelsekostnader		-4 111 811	-4 597 463
Rörelseresultat		808 800	11 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 014	37 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-772 925	-715 563
Summa Finansiella poster		-764 911	-677 630
Resultat efter finansiella poster		43 889	-666 511
Resultat före skatt		43 889	-666 511
Årets resultat		43 889	-666 511

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	37 039 141	37 621 152
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 103 287	357 494
Summa Materiella anläggningstillgångar		38 142 428	37 978 646

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 142 928	37 979 146

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 220	1 893
Aktuell skattefordran		0	15 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 498 340	2 086 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 948	153 461
Summa Kortfristiga fordringar		2 650 508	2 256 679

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	39 864	37 135
Summa Kassa och bank		39 864	37 135

Summa Omsättningstillgångar		2 690 372	2 293 813
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		40 833 300	40 272 960
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 675 995	4 675 995
Fond för yttre underhåll		3 652 883	3 505 662
Summa Bundet eget kapital		8 328 878	8 181 657
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 703 359	4 517 091
Årets resultat		43 889	-666 511
Summa Fritt eget kapital		3 747 247	3 850 580
Summa Eget kapital		12 076 126	12 032 237
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 669 781	15 749 276
Summa Långfristiga skulder		19 669 781	15 749 276
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 267 895	11 654 494
Leverantörsskulder		998 139	72 131
Skatteskulder		2 886	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	83 876	119 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	734 598	645 415
Summa Kortfristiga skulder		9 087 394	12 491 447
Summa Skulder		28 757 175	28 240 723
Summa Eget kapital och skulder		40 833 300	40 272 960

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	808 800	11 119
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	932 636	918 984
Utrangering nedskrivning	0	-1 011 219
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	932 636	-92 235
Erhållen ränta	8 014	37 933
Erlagd ränta	-775 377	-751 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	974 073	-794 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	107 032	191 305
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	984 998	-169 202
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 092 030	22 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 066 102	-772 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 096 418	528 694
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 096 418	528 694
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-466 094	1 080 212
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-466 094	1 080 212
Årets kassaflöde	503 591	836 380
Likvida medel vid årets början	2 000 152	1 163 771
Likvida medel vid årets slut	2 503 742	2 000 152

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:

15-140 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

28 882 103 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 117 560	3 848 232
	IMD EL	184 691	192 695
	Hyror lokaler	57 132	53 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	476 895	476 770
	IMD EL lokal	15 320	0
	Förråd	14 400	12 000
	Övriga primära intäkter	34 905	15 341
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 900 903	4 598 810
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 900 903	4 598 810
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF Dalarnas	7 560	0
	Övriga sekundära intäkter	12 148	9 772
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 708	9 772
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-838 480	-804 062
	Snö och halk-bekämpning	-15 969	-49 091
	Reparationer	-159 492	-394 279
	Planerat underhåll	-169 779	-540 046
	Försäkringsskador	-75 852	-35 400
	El	-327 247	-312 318
	Uppvärmning	-488 950	-517 550
	Vatten	-298 539	-297 684
	Sophämtning	-152 506	-176 678
	Fastighetsförsäkring	-87 663	-76 061
	Kabel-TV och bredband	-146 738	-139 470
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 190	-102 180
	Övriga driftkostnader	0	-4 462
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 881 404	-3 449 281

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 927
	Administrationskostnader	-50 789	-44 649
	Extern revision	-14 256	-19 194
	Konsultkostnader	0	-10 000
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-10 350	-5 528
	Övriga förvaltningskostnader	-12 190	-1 771
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 585	-110 068

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 100	-89 950
	Övriga arvoden	-13 000	-2 400
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 373
	Sociala avgifter	-32 886	-17 893
	Övriga personalkostnader	-1 200	-7 514
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 186	-119 130

Föreningen har bytt redovisningsmetod gällande arvodet, därav ser arvodet högre ut 2025 än föregående år. Arvodet följer numer stämma till stämma istället för bokföringsåret. Det innebär att arvodet betalas ut i efterhand i samband med årsmötet.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-932 636	-918 984
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-932 636	-918 984

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 763	34 120
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 251	3 813
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 014	37 933

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-772 385	-715 293
	Övriga räntekostnader	-540	-270
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-772 925	-715 563
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 511 213	75 331 757
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 836 000	1 836 000
	Årets investeringar	350 625	328 250
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 148 794
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 697 838	75 347 213
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 089 504	-18 308 095
	Årets avskrivningar	-932 636	-918 984
	Återförda nedskrivningar hissar	0	-1 011 219
	Årets utrangeringar hissar	0	2 148 794
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 022 140	-18 089 504
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-19 636 557	-20 647 776
	Återförda nedskrivningar	0	1 011 219
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-19 636 557	-19 636 557
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 039 141	37 621 152
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 495 000	278 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	180 000	160 000
	<i>Summa</i>	37 875 000	33 638 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	61 082 400	61 082 400
	Varav i eget förvar	-22 511 000	-22 511 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 571 400	38 571 400

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	357 494	203 219
Årets investeringar	1 096 418	154 275
Omklassificering till byggnad	-350 625	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 103 287	357 494

Pågående avser hiss- och fasadprojekt. Resterande hissar i hissprojektet väntas vara klart under 2026 och kostnad är 2,7 Mkr varav 904 tkr är betalt och ligger under pågående. Fasadprojektet påbörjades 2022, de upparbetade kostnaderna uppgår till 200 tkr.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Mälardalarna	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 463 878	1 963 017
Övriga fordringar	34 462	123 184
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 498 340	2 086 201

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Konto Leksands Sparbank	39 864	37 135
<i>Summa Kassa och bank</i>	39 864	37 135

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Leksands Sparbank	2,85%	2027-10-30	9 279 549	232 848
Swedbank	1,21%	2026-08-25	6 935 423	158 528
Leksands Sparbank	2,87%	2028-09-30	10 722 704	99 624
			26 937 676	491 000
Långfristig del			19 669 781	
Nästa års amortering av långfristig skuld			332 472	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 935 423	
Kortfristig del			7 267 895	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			491 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 964 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,44%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	0	17 892
Momsskuld	20 877	0
Källskatt	0	27 585
Inre fond	62 223	62 223
Övriga kortfristiga skulder	776	11 707
<i>Summa Övriga skulder</i>	83 876	119 407

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	427 506	411 426
Upplupna räntekostnader	54 095	56 547
Övriga upplupna kostnader	252 997	177 442
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 598	645 415

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullan i Rättvik, org.nr. 716456-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullan i Rättvik för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Rättvik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björ Nils Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kullen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Camilla Ollas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 21:53:28



Arne Maathz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:36:53



Anna-Lena Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:20:48



Jonny Bengts

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:44:47



Stefan Brusewitz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 18:06:09



Björ Nils Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 20:02:53



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 06:41:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kullen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björ Nils Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:56:31



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 06:43:31



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.