



Foto: Kristofer Skog

# ÅRSREDOVISNING 2025

## Bostadsrättsföreningen Kämparvet





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kämparvet med säte i Falun org.nr. 783200-1809 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kämparvet 11	1955-01-01	1957

#### Totalt 1 objekt

På fastigheten finns 6 byggnader med 66 lägenheter.  
Adressen är Vallmangatan 5A - 5B, 7A -7B och Vasagatan 13A - 13B i Falun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i L F Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 848
41	garageplatser	1 300
13	p-platser	0
<b>Totalt 120 objekt</b>		<b>6 148</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:  
12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok, 10 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Lundgren	Ordförande
Per Otterstam	Ledamot
Kerstin Liljegren	Ledamot
Anna Kullberg	Ledamot
Jörgen Dahlin	Ledamot
Lars Andersson	Suppleant
Kaj Mander	Suppleant
Tuomo Valkola	Suppleant

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025-04-07 till nästkommande föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Lundgren, Jörgen Dahlin, Lars Andersson, Kaj Mander och Tuomo Valkola.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Lundgren, Per Otterstam, Kerstin Liljegren, Anna Kullberg och Jörgen Dahlin.

Revisorer har varit: Adam Eriksson Levd, Azets Revision och Rådgivning AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Bo Hellman (sammanställande) samt Kaj Mander, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07 På stämman deltog 28 medlemmar varav 20 röster fastställdes som röstlängd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

### Allmänt

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och den uppdateras fortlöpande av styrelsen. 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. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med förenings underhållsplan den 2023-09-30. Fastighetsbesiktning sker fortlöpande i samråd med HSB och vi planerar nästa genomgång våren 2026.

### Ekonomi

Brf Kämparvet har, som framgår av våra nyckeltal, en stabil ekonomi och har löpande enligt plan genomfört underhåll och förbättringar av fastigheten. Se kommentarer och förteckning över större åtgärder på andra sidor i Årsredovisningen. Med tanke på den osäkerhet som präglar finansmarknaden valde styrelsen tidigare att binda lånen på olika löptider för att stabilisera och få överblick över ränteutgifterna. Under 2026 ska lån på 7,6 Mkr omförhandlas, se not till balansräkningen Skulder till kreditinstitut. Någon höjning av årsavgiften för 2026 kommer inte att ske.

**Hälsa Miljö Säkerhet**

Brandskyddsronnd har genomförts utan allvarliga anmärkningar. Samtliga brandsläckare har kontrollerats och vid behov bytts ut. Utifrån brandsäkerhet har två städningar av allmänna utrymmen gjorts tillsammans med föreningens medlemmar.

Belysning har installerats vid gårdarnas cykelplatser. Droppmattor har installerats under kyl/frys och diskmaskin i alla lägenheter för att förebygga vattenskada.

Föreningens kontor och gästlägenhet drabbades under hösten av vattenskada. Skadan som orsakats av ett trasigt rör i golvet är så pass omfattande att kontor och lägenhet inte kunnat nyttjas under lång tid, renovering pågår.

**Information/kommunikation**

Styrelsen skriver regelbundet informationsbrev till föreningens medlemmar angående aktuella frågor och pågående projekt. Under året har 7 st. informationsbrev distribuerats. Förutom information i samband med föreningsstämma har styrelsen anordnat informella träffar såsom gårdsfest och fika i samband med städdagar.

Brf Kämparvets hemsida <https://kamparvet.bostadsrattarna.se> är tillgänglig för medlemmar och externa intressenter. På hemsidan återfinns information och dokumentation samt historik om föreningen.

**Genomförda projekt 2025**

- Balkonger – plåtarbeten, målning, kontroll
- Garage – byte av garageport
- Hushållsavfall – iordningställt fastighetsnära insamling
- Vindar – successivt utbyte av ventilationsfläktar
- Stamspolning av avloppsledningar
- Statuskontroll av lägenheterna
- Entréer – målning av träpartier
- Trappräcken – målning
- Asfaltering – komplettering vid Vallmansgatan 7 samt Vasagatan 13
- Träd – beskärning och nedtagning av sjukt träd
- Grovstädning av – vindar, källarutrymmen och skyddsrum

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

- Garage – underhåll och målning av innertak, byte av fläktar
- Vindar – utbyte av ventilationsfläktar
- Översyn av stuprör och hängrännor
- Kontroll av husgrunder
- Kontroll av avloppsledningar
- Fasader – rengöring och målning
- Armatur – byte till ledbelysning i källare, vindar och skyddsrum
- Trapphusen – installation av ljuddämpande plattor i taken

**Föreningen har tidigare utfört nedanstående större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av expansionskärl
2024	Byte av lysrör i garage till ledbelysning
2024	Asfaltering av innergård och P-platser Vallmansgatan 7 samt Vasagatan 13
2024	Översyn av träd och planteringar
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter
2024	Energideklaration
2023	Dränering av ena kortsidan Vallmansgatan 5 samt ny nedgång till cykelförråd/källare.
2023	Ombyggnation av kontor till kombinerat kontor/gästlägenhet.
2023	Byte av fönster, balkong- och altandörrar.
2022	Tvättstuga – totalrenovering av tvättstugan. Installation av nya maskiner.
2021	Tele 2-anslutning av TV, bredband och telefoni. Byte av leverantör.
2021	El-projekt inklusive laddstolpar till elbilar.
2020/2021	Elprojekt inklusive solpaneler.
2018/2019	Byte radiator- och stamventiler. Byte värmeväxlare och styrsystem. Installation temperaturgivare i lägenheterna.
2014/2015	Byte tätskikt garagetak.
2013/2014	Byte till säkerhetsdörrar alla lägenheter. Målning trapphus. Ombyggnad takavvattning.
2011/2012	Byte belysning i trapphus och källarutrymmen.
2008/2009	Anslutning till Falu Stadsnät.
2006/2007	Renovering av ventilationssystem.
2004/2005	Renovering fönster och byte av balkongdörrar Fasadenovering Montering av balkonger, Vasagatan 13B.
2000/2001	Stambyte och badrumsrenovering.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet lägenheter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Mälardalarna har det ekonomiska- och administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2207-2312	2107-2206	2007-2106
Sparande, kr/kvm	227	211	317	273	232
Skuldsättning, kr/kvm	3 429	3 538	3 647	3 038	3 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 348	4 487	4 625	3 852	3 956
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	181	162	155	150	121
Årsavgifter, kr/kvm	918	875	781	748	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	91	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	787	743	679	641	597
Nettoomsättning, tkr	4 807	4 568	6 190	3 888	3 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	243	648	817	-457
Soliditet, %	20	19	17	18	14

Nyckeltalen baseras på en bostadsrättsyta om 4 848 kvm och en lokalyta (garage) om 1 300 kvm. I samband med årets redovisning har principen för vilka ytor som ska inkluderas setts över, vilket innebär att nyckeltal för tidigare år har räknats om för att möjliggöra jämförbarhet över tid.

Räkenskapsåret är sedan 2024-01-01 kalenderår.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	469 850	0	0	469 850
Underhållsfond, kr	2 944 311	0	99 250	3 043 561
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 414 161</b>	<b>0</b>	<b>99 250</b>	<b>3 513 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 553 619	242 944	-99 250	1 697 314
Årets resultat, kr	242 944	-242 944	250 499	250 499
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 796 563</b>	<b>0</b>	<b>151 249</b>	<b>1 947 813</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 210 724</b>	<b>0</b>	<b>250 499</b>	<b>5 461 224</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 000 kr samt ianspråktagande skett med 240 750 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	1 796 564
Årets resultat, kr	250 499
Reservation till underhållsfond, kr	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 947 813</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 947 813</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 806 617	4 568 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 629	2 612
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 837 246</b>	<b>4 570 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 603 237	-2 337 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 463	-108 630
Personalkostnader	Not 6	-132 095	-62 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-903 051	-908 049
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 785 846</b>	<b>-3 416 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 051 400</b>	<b>1 154 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 179	38 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-803 808	-949 707
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-797 629</b>	<b>-911 062</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>253 770</b>	<b>242 944</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>253 770</b>	<b>242 944</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 271	0
<b>Summa Skatter</b>		<b>-3 271</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 499</b>	<b>242 944</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 527 821	25 766 622
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 527 821</b>	<b>25 766 622</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**25 531 321**      **25 770 122**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 386
Aktuell skattefordran		11 000	10 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 636 393	1 971 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	228 267	236 619
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 875 660</b>	<b>2 224 364</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		17 822	11 793
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>17 822</b>	<b>11 793</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 893 482**      **2 236 156**

### Summa Tillgångar

**27 424 802**      **28 006 278**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	469 850	469 850
Fond för yttre underhåll	3 043 561	2 944 311
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 513 411</b>	<b>3 414 161</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 697 313	1 553 619
Årets resultat	250 499	242 944
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 947 813</b>	<b>1 796 563</b>

### Summa Eget kapital

**5 461 224**      **5 210 724**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 068 877	21 079 784
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 068 877</b>	<b>21 079 784</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 010 907	671 172
Leverantörsskulder		184 679	330 163
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	20 338	25 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	678 778	689 142
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 894 702</b>	<b>1 715 770</b>

### Summa Skulder

**21 963 579**      **22 795 554**

### Summa Eget kapital och skulder

**27 424 802**      **28 006 278**

## Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 051 400	1 154 006
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	903 051	908 049
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>903 051</b>	<b>908 049</b>
Erhållen ränta	6 139	49 738
Erlagd ränta	-804 024	-951 286
Betald inkomstskatt	-3 271	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 153 295</b>	<b>1 160 507</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 603	36 792
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-160 587	-168 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-148 984</b>	<b>-131 561</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 004 310</b>	<b>1 028 946</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-664 250	-11 535
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-664 250</b>	<b>-11 535</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-671 172	-671 172
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-671 172</b>	<b>-671 172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-331 112</b>	<b>346 239</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 983 231</b>	<b>1 636 991</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 652 119</b>	<b>1 983 231</b>

**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:

Stomme	100 år
Inre underhåll	75 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Cykelförråd	25 år
Dränering	20 år
Asfaltering	20 år
Gästlägenhet	20 år
Belysning garage	20 år
Styr och övervakning	15 år
Tvättstuga	15 år
Laddstolpar	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: 0 kr

Förändring jämfört med föregående år: 0 kr.

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Spårande: 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 inklusive debitering för hushållsel. 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 263 696	4 060 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	189 072	183 504
	Hyror garage och parkeringsplatser	265 315	251 932
	Hyror förbrukningsbaserad	26 694	17 842
	Övriga primära intäkter	61 840	54 131
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 806 617</b>	<b>4 568 005</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 806 617</b>	<b>4 568 005</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten. El debiteras separat utifrån förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30 629	2 612
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>30 629</b>	<b>2 612</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-400 964	-413 326
	Snö och halk-bekämpning	-33 196	-40 354
	Reparationer	-248 599	-150 421
	Planerat underhåll	-240 750	-147 648
	Försäkringsskador	-18 318	-140 552
	El	-206 980	-168 989
	Uppvärmning	-587 865	-563 228
	Vatten	-315 406	-266 208
	Sophämtning	-129 111	-118 736
	Fastighetsförsäkring	-130 124	-127 065
	Kabel-TV och bredband	-148 352	-146 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 214	-48 453
	Övriga driftkostnader	-21 359	-6 075
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 603 237</b>	<b>-2 337 174</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-224	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-798	-13 557
	Administrationskostnader	-55 623	-45 601
	Extern revision	-10 500	-10 000
	Konsultkostnader	0	-15 550
	Föreningsverksamhet	-3 743	-9 759
	Övriga förvaltningskostnader	-76 575	-14 164
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-147 463</b>	<b>-108 630</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 000	-51 316
	Sociala avgifter	-14 095	-11 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-132 095</b>	<b>-62 757</b>

Styrelsearvodet är högre för 2025 än för 2024. Anledningen är att det under 2024 gjordes en rättelse av tidigare period, vilket sänkte den redovisade kostnaden det året.

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	-878 552	-890 087
	Avskrivning på markanläggning	-24 499	-17 963
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-903 051</b>	<b>-908 049</b>

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	5 919	30 745
	Ränteintäkter placeringar	0	7 883
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	259	18
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>6 179</b>	<b>38 646</b>
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	-802 908	-948 602
	Övriga räntekostnader	-900	-1 105
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-803 808</b>	<b>-949 707</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 685 382	39 655 378
	Ingående anskaffningsvärde mark	291 965	291 965
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	361 696	361 696
	Årets investeringar	664 250	79 703
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-68 168
	Omklassificering från pågående arbeten	0	18 469
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>41 003 293</b>	<b>40 339 043</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 572 421	-13 664 372
	Årets avskrivningar	-903 051	-908 049
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 475 472</b>	<b>-14 572 421</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>25 527 821</b>	<b>25 766 622</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	843 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>55 043 000</b>	<b>56 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 150 000	23 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>23 150 000</b>	<b>23 150 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	18 469
	Omklassificering till byggnad	0	-18 469
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 634 297	1 971 438		
	Skattekonto	2 096	16		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 636 393</b>	<b>1 971 454</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	118 080	130 124		
	Upplupna ränteintäkter	39	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 148	106 495		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>228 267</b>	<b>236 619</b>		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,15%	2028-09-25	1 942 500	52 500
	Swedbank	2,58%	2027-09-24	2 444 000	52 000
	Swedbank	4,39%	2026-09-25	7 604 231	264 496
	Swedbank	2,58%	2027-09-24	4 323 900	99 400
	Swedbank	4,15%	2028-09-25	4 765 153	202 776
				<b>21 079 784</b>	<b>671 172</b>
	Långfristig del			13 068 877	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			406 676	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 604 231	
	Kortfristig del			8 010 907	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			671 172	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 684 688	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,73%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	20 101	20 184		
	Övriga kortfristiga skulder	237	5 109		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>20 338</b>	<b>25 293</b>		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	373 506	380 086		
	Upplupna räntekostnader	6 557	6 773		
	Övriga upplupna kostnader	298 715	302 283		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>678 778</b>	<b>689 142</b>		

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-20.

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 Bostadsrättsföreningen Kämparvet, org.nr 783200-1809.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Kämparvet för ÅR 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kämparvet för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
227 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  
6 554 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

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 429 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  
5 %

## DEFINITION

1 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  
181 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  
918 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.

# 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.