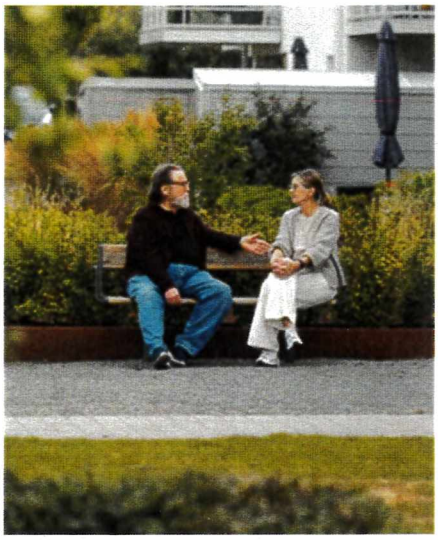
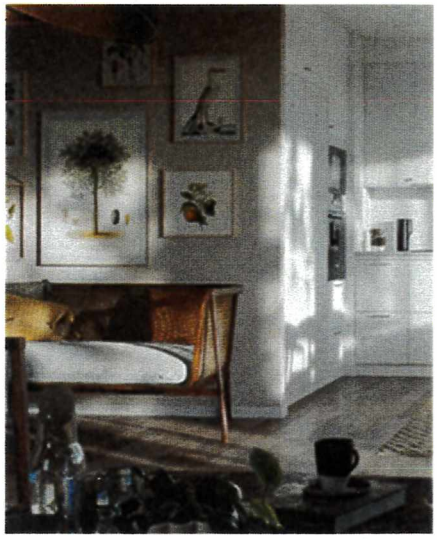








BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 200 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 116 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 181 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 507 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Saga i Borlänge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
200 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
1 116 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
3 %

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
507 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 Brf Saga i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2276 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saga 19	1953-04-01	1956
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	928
21	lokaler (hyresrätt)	1 222
11	förråd	290
5	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 575
2	p-platser	0
Totalt 84 objekt		**5 015**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 9 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 7 rok.
Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.
Fastighets- och föreningsservice har utförts av Roger Lif.
Lokalvård har utförts av TPM Städ.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Sjölund	Ordförande
Sara Fernlund	Sekreterare
Sara Rytter	Ledamot, ekonomi
Christoffer Karlsson	Ledamot t om 16 oktober
Anna-Lena Andersson	HSB-ledamot
Linnea Eldblom Rapp	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Sjölund, Sara Rytter, Linnea Eldblom Rapp.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Christer Sjölund, Sara Rytter och Sara Fernlund.
Revisorer har varit: Laura Dambite vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.
Valberedning har varit: Peter Lundström (sammankallande), Jesper Engström samt Carolin Berggren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 3%. Eftersom vårt sparande ligger lågt och måste förbättras höjdes årsavgifterna med 5 % 1 januari 2026. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv. Bostadsrättsinnehavarna betalar sin hushållsel och bredband själva.

Ekonomistyrningsmodell
Föreningen arbetar efter en styrningsmodell för ekonomin som i korthet sammanfattas på följande sätt:
Inget vinstintresse, eventuellt överskott återinvesteras i fastigheten (underhållsfond)

- Ekonomi i balans, kontroll av intäkter och kostnader
- Underhållsplanering

Denna modell utgör grunden för vårt budgetarbete och ambition är att i möjligaste mån begränsa aviftshöjningar.
Affärslokalerna har stor påverkan på föreningens intäkt. Vid större upphandlingar undersöker styrelsen alltid flera anbudsgivare där en utvärdering sedan sker inte bara baserat på pris utan även på service och punktlighet.

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

2025 blev lite av återhämtningsår, uppstartade och till viss del påbörjade projekt tog längre tid än väntat. Projektet med rökluckorna fick avbrytas och läggas helt på framtiden.
Däremot kom balkongrenoveringen igång på hösten/vintern. Dessa underhållsarbeten förväntas vara slutförda i slutet av januari 2026.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Fönsterbyte i alla lägenheter
2009	Energideklaration
2010	PCB Inventering
2011	Nya lägenhetsdörrar
2012	Radonmätning
2014	Statuskontroll våtutrymmen
2015	Stamrenovering av avloppsstammar
2016	OVK, målning källare
2019	Statuskontroll våtutrymmen, nya entrédörrar med nytt låssystem, målning trapphus
2021	Ombyggnad av lokal, nya torktumlare
2022	OVK och Energideklaration
2023	Byte av radiatorventiler och termostat
2023	Byte av stamstrypventiler och injustering av vattenflöden
2023	Nytt styrsystem för fjärrvärme (prognosstyrning)
2023	Byte av butiksfönster på Wallingatan inkl. markiser med väderstyrning
2024	Brandöversyn / SBA
2024	Inventering skyddsrum
2024	Spolning och inspektion av avlopp
2025	Balkongrenovering Wallingatan slutförd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Balkonger på innergården
2026	Rökluckor
2027	Butiksfönster Målaregatan
2028	Takomläggning (pannor, plåt, målning)
2028	Ny fasad (stuprör, hängrännor)

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Målaregatan 14 A 27 kvm
Målaregatan 14 B 58 kvm
Målaregatan 12 B 80 kvm
Wallingatan 31 75 kvm

Försäljningspriset i snitt blev 19 800 kr / kvm, (föregående år 21 000 kr/kvm).

Affärslokaler
Discaid group AB hyrde lokalen efter Willendrof Academy AB. Discaid avslutde sitt hyresavtal under hösten 2025.
Hår2O AB flyttar in efter att Novakliniken hittat ny adress.
Moderata samlingspartiet sålde sin lokaler på Målaregatan till Svenska transportarbetarförbundet avd 88. Inflyttning sker i februari 2026.

Andrahandsuthyrningar
Föreningen har 3 st lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Momsutredningar
Regeringen har lagt ett förslag på att lägga moms på p-platser och garage, för att klara av detta kommer under 2026 alla avtal att sägas upp och anpassas till denna villkorsförändring. Ingen medlem kommer att att förlora sina p-platser.

Ytterligare ett momsprojekt som utreds för föreningar är att fördelningsnyckeln för blandad verksamhet där en del av verksamheten är momspliktig och en del är momsfri som utgår från afärrslokalernas yta kan istället beräknas utifrån föreningens omsättning.

Andelstal
Styrelsen har givit HSB MälarDalarna i uppdrag att se över andelstalsfördelningen mellan lägenheter och lokaler.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	121	136	179	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 116	675	711	877	913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 506	968	1 021	1 258	1 310
Räntekänslighet, %	3	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	181	199	171	129	124
Årsavgifter, kr/kvm	507	487	419	411	401
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	62	60	62	63
Totala intäkter, kr/kvm	612	547	550	525	511
Nettoomsättning, tkr	2 839	2 750	2 747	2 624	2 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	635	220	185	382	392
Soliditet, %	45	50	50	45	42

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	155 578	0	0	155 578
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	46 142	0	0	46 142
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	290 410	0	265 158	555 568
S:a bundet eget kapital, kr	**492 130**	**0**	**265 158**	**757 288**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 947 792	219 580	-265 158	3 902 214
Årets resultat, kr	219 580	-219 580	634 735	634 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 167 372**	**0**	**369 577**	**4 536 949**
S:a eget kapital, kr	**4 659 502**	**0**	**634 735**	**5 294 237**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 842 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	4 167 372
Årets resultat, kr	634 735
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 536 949**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 536 949**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 839 414	2 749 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 520	0
Summa Rörelseintäkter		**2 889 934**	**2 749 502**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 655 278	-1 887 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 149	-85 539
Personalkostnader	Not 6	-170 018	-178 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 762	-275 692
Summa Rörelsekostnader		**-2 167 207**	**-2 427 717**
Rörelseresultat		**722 727**	**321 784**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 003	25 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-92 995	-127 655
Summa Finansiella poster		**-87 992**	**-102 204**
Resultat efter finansiella poster		**634 735**	**219 580**
Resultat före skatt		**634 735**	**219 580**
Årets resultat		**634 735**	**219 580**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 634 294	6 911 056
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	768 226	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 402 520**	**6 911 056**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**7 403 020**	**6 911 556**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 325	5 622
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 582 833	1 213 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 953	98 126
Summa Kortfristiga fordringar		**3 737 110**	**1 316 833**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	615 000	615 000
Summa Kortfristiga placeringar		**615 000**	**615 000**
Summa Omsättningstillgångar		**4 352 110**	**1 931 833**
Summa Tillgångar		**11 755 130**	**8 843 389**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	201 720	201 720
Fond för yttre underhåll		555 568	290 410
Summa Bundet eget kapital		**757 288**	**492 130**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 902 214	3 947 792
Årets resultat		634 735	219 580
Summa Fritt eget kapital		**4 536 949**	**4 167 372**
Summa Eget kapital		**5 294 237**	**4 659 502**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 502 651	947 801
Summa Långfristiga skulder		**3 502 651**	**947 801**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 769 694	2 444 116
Leverantörsskulder		384 569	150 294
Skatteskulder		11 411	5 765
Övriga kortfristiga skulder		106 250	132 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	686 318	502 932
Summa Kortfristiga skulder		**2 958 242**	**3 236 086**
Summa Skulder		**6 460 893**	**4 183 887**
Summa Eget kapital och skulder		**11 755 130**	**8 843 389**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	722 727	321 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	276 762	275 692
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**276 762**	**275 692**
Erhållen ränta	5 003	25 451
Erlagd ränta	-81 245	-128 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**923 247**	**494 848**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 301	8 998
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	384 828	14 046
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**336 527**	**23 043**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 259 774**	**517 891**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-768 225	-192 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-768 225**	**-192 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 880 428	-182 496
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 880 428**	**-182 496**
Årets kassaflöde	**2 371 977**	**142 895**
Likvida medel vid årets början	**1 196 427**	**1 053 532**
Likvida medel vid årets slut	**3 568 404**	**1 196 427**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 145 583	1 112 100
Årsavgifter lokaler	628 764	594 870
Hyror lokaler	944 590	939 873
Hyror garage och parkeringsplatser	85 609	86 400
Hyror övrigt	9 390	4 332
Övriga primära intäkter	25 478	11 927
Summa Bruttoomsättning	**2 839 414**	**2 749 502**
Summa Nettoomsättning	**2 839 414**	**2 749 502**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	50 520	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**50 520**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-315 056	-264 823
Reparationer	-98 416	-166 797
Planerat underhåll	-34 842	-115 233
El	-70 627	-60 555
Uppvärmning	-607 081	-699 443
Vatten	-175 842	-240 077
Sophämtning	-80 483	-79 990
Fastighetsförsäkring	-79 998	-74 550
Kabel-TV och bredband	-43 243	-43 028
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 966	-143 320
Övriga driftkostnader	-723	0
Summa Driftskostnader	**-1 655 278**	**-1 887 815**

Not 5 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 200	0
Administrationskostnader	-21 205	-18 150
Extern revision	-13 997	-11 965
Minskade kostnader rättning moms 2019	5 771	0
Medlemsavgifter	-17 250	-17 250
Föreningsverksamhet	-7 209	-2 695
Övriga förvaltningskostnader	-10 060	-35 749
Summa Övriga externa kostnader	**-65 149**	**-85 809**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-56 000	-52 500
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-70 600	-71 600
	Löner och övriga ersättningar	-1 740	-5 305
	Sociala avgifter	-37 678	-38 878
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-811
	Övriga personalkostnader	0	-5 577
	Summa Personalkostnader	**-170 018**	**-178 671**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-276 762	-275 692
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-276 762**	**-275 692**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 578	25 037
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	425	414
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 003**	**25 451**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-92 995	-127 399
	Övriga räntekostnader	0	-256
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-92 995**	**-127 655**

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 119 490	13 926 990
Ingående anskaffningsvärde mark	287 000	287 000
Årets investeringar	0	192 500
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 406 490**	**14 406 490**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 495 433	-7 219 741
Årets avskrivningar	-276 762	-275 692
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 772 195**	**-7 495 433**
Utgående redovisat värde	**6 634 296**	**6 911 056**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	19 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 373 000	2 175 000
Summa	**35 173 000**	**33 375 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	5 290 000	5 290 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**5 290 000**	**5 290 000**

Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Årets investeringar	768 226	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**768 226**	**0**

Pågående projekt är renovering av lokal för 370 000 kr som beräknas vara klart i februari 2026. Det andra projektet är renovering av balkonger 1 563 000 kr som beräknas vara klar i mars 2026.

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

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 568 404	1 196 427
	Övriga fordringar	14 429	16 658
	Summa Övriga fordringar	**3 582 833**	**1 213 085**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Bostadsrättslokal	615 000	615 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**615 000**	**615 000**

Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	155 578	155 578
	Upplåtelseavgifter	46 142	46 142
	Summa Medlemsinsatser	**201 720**	**201 720**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,68%	2026-03-01	947 801	40 620
Stadshypotek AB	2,78%	2026-12-01	710 017	30 000
Stadshypotek AB	2,99%	2028-10-30	3 614 527	111 876
			5 272 345	**182 496**

Långfristig del	3 502 651
Nästa års amortering av långfristig skuld	111 876
Lån som ska konverteras inom ett år	1 657 818
Kortfristig del	1 769 694
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	182 496
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	729 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	300 362	271 028
	Upplupna räntekostnader	16 928	5 178
	Övriga upplupna kostnader	369 028	226 726
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**686 318**	**502 932**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

HSB Brf Saga
Org. Nr. 782600-2276

Borlänge 2026-03-17

Christer Sjölund

Sara Rytter

Sara Fernlund

Anna-Lena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 03-24

Laura Dambite
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saga i Borlänge, org.nr. 782600-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saga i Borlänge för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge den 24/3 2026

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laura Dambite
Av föreningen vald revisor

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.