



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 112 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 572 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 2 %	 <b>Energikostnad</b> 225 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 677 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kvartetten i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
112 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

---

Den är ej tillgänglig.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 572 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  
2 %

## 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  
225 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  
677 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 Kvartetten i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Orkestern 2 i Borlänge kommun. På fastigheten 1974 har uppförts 8 hus med adresserna Musikanten 5-19.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkestern 2	1974-01-01	1974

### 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 856
36	lokaler (hyresrätt)	108
46	garageplatser	0
86	p-platser	0
<b>Totalt 304 objekt</b>		<b>8 964</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 40 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Fastighetsskötseln har utförts av en heltidsanställd vaktmästare.

Lokalvård och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ursula Ekblad	Ordförande
Torbjörn Jakobsson	Ledamot
Ann Gustafsson	Ledamot
Andreas Parborn	Ledamot
Adam Steen	Ledamot
Fredrik Blomqvist	Ledamot
Eie Landquist	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Parborn, Adam Steen och Fredrik Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ursula Ekblad, Andreas Parborn och Adam Steen.

Revisor har varit HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Steve Bjurman sammankallande och Sture Holmberg vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3,5 % 1 januari 2024. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat om en höjning med 5 % för 2025. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 711 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har valt att vara återhållsamma med utgifter under 2024. Så kallat löpande underhåll och reparationer har utförts. En nödvändig utgift har varit investering i en ny gräsklippare tillsammans med HSB Brf Orkestern.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1998	Byte fönster.
2000-2001	Bredbandsinstallation.
2002	Byte garageportar.
2005	Ny värmeväxlare.
2008	Byte yttertak samt OVK-besiktning.
2009	Nybyggnad garage efter brand.
2010	Justerat värmesystemet, Bytt och rensat brunnar i kulvertarna. Ny belysning i trapphus.
2012	Nya trappor hus 11, Lekparken borttagen och ersatt med uteplats.
2013	Balkongreovering med el och belysning, singel vid gavlar och långsidor, nya parken anlagd: buskar, träd, gångvägar och el. Ny sandlåda i lekparken.
2015	Kvartershuset upprustas på grund av vattenskada. Träd- och buskplantering.
2016	2 st nya garage, tidigare cykelrum. 1st parkering. Kvartershuset har upprustats på grund av vattenskada och färdigställs 2017. En ny gräsklippare inköpt under året. Säkerhetsdörrar.
2017	Cykelparkeringshus
2018	6 p-platser
2019	Renovering köket i kvartershuset
2020	Kulvertar, nya torktumlare
2021	Taggsystem och porttelefon. termostatbyte i lägenheter
2022	Ny värmeväxlare, byte ventilation i Kvartershuset, spolning och inspektion av avloppsledningar, byte armaturer i tvättstugan, laddstolpar för elbilar
2023	Åtgärder i skyddsrum, statusbesiktning
2024	Inköp av en gräsklippare tillsammans med HSB Brf Orkestern

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

Årtal	Åtgärd
2028-2029	Relining

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 20 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 166.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	112	95	93	151	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 572	1 644	1 734	1 806	1 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 591	1 664	1 734	1 806	1 421
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	225	199	174	168	158
Årsavgifter, kr/kvm	677	654	600	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	95	92
Totala intäkter, kr/kvm	723	693	636	635	651
Nettoomsättning, tkr	6 344	6 209	5 628	5 620	5 766
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	-57	-843	171	484
Soliditet, %	44	44	43	44	49

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## 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	333 900	0	0	333 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 271 752	0	273 000	3 544 752
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 605 652</b>	<b>0</b>	<b>273 000</b>	<b>3 878 652</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 510 740	-57 333	-273 000	10 180 406
Årets resultat, kr	-57 333	57 333	189 454	189 454
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 453 407</b>	<b>0</b>	<b>-83 546</b>	<b>10 369 860</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 059 059</b>	<b>0</b>	<b>189 454</b>	<b>14 248 512</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 453 407
Årets resultat, kr	189 454
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 369 861</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 369 861</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 343 864	6 121 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 345	87 559
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 481 209</b>	<b>6 208 720</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 941 467	-3 718 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 073	-365 295
Personalkostnader	Not 6	-1 065 717	-977 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-814 595	-866 540
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 000 852</b>	<b>-5 927 558</b>

## Rörelseresultat

**480 357**      **281 162**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 984	51 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-354 887	-390 424
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-290 903</b>	<b>-338 495</b>

## Resultat efter finansiella poster

**189 454**      **-57 333**

## Resultat före skatt

**189 454**      **-57 333**

## Årets resultat

**189 454**      **-57 333**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 022 505	28 800 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	413 636	52 425
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 436 141</b>	<b>28 852 611</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 436 641**      **28 853 111**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		421 226	144 976
Aktuell skattefordran		75 007	75 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 792 424	2 923 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426 230	268 115
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 714 888</b>	<b>3 411 182</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	420	420
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>420</b>	<b>420</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 715 308**      **3 411 602**

### Summa Tillgångar

**32 151 949**      **32 264 714**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	333 900	333 900
Fond för yttre underhåll	3 544 752	3 271 752
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 878 652</b>	<b>3 605 652</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 180 406	10 510 740
Årets resultat	189 454	-57 333
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>10 369 861</b>	<b>10 453 406</b>

### Summa Eget kapital

**14 248 513 14 059 058**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 946 619	7 746 619
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 946 619</b>	<b>7 746 619</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 140 421	6 993 756
Leverantörsskulder		295 019	293 448
Skatteskulder		169 567	156 143
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 211 214	1 134 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 140 596	1 881 097
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 956 817</b>	<b>10 459 037</b>

### Summa Skulder

**17 903 436 18 205 656**

### Summa Eget kapital och skulder

**32 151 949 32 264 714**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 480 357 281 162

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 814 595 866 540

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **814 595 866 540**

Erhållen ränta 63 984 51 929

Erlagd ränta -377 495 -367 212

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****981 441 832 419***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -116 812 49 746

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 373 724 346 602

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **256 912 396 348****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 238 353 1 228 767****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -398 125 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-398 125 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -653 335 -620 001

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-653 335 -620 001****Årets kassaflöde** **186 893 608 766****Likvida medel vid årets början** **2 512 795 1 904 030****Likvida medel vid årets slut** **2 699 688 2 512 795**

**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.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 986 015 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 992 092	5 789 316
	Hyror lokaler	26 400	26 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	451 741	441 360
	Övriga primära intäkter	44 647	39 075
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 514 880</b>	<b>6 296 151</b>
	Hysesbortfall	-35 019	-38 993
	Avsatt till inre fond	-135 997	-135 997
	<i>Summa</i>	<b>-171 016</b>	<b>-174 990</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 343 864</b>	<b>6 121 161</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	137 345	87 559
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>137 345</b>	<b>87 559</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-252 726	-305 635
	Snö och halk-bekämpning	-30 808	-30 696
	Reparationer	-174 053	-297 653
	Planerat underhåll	0	-44 090
	Försäkringsskador	-172 850	-3 375
	EI	-267 390	-293 627
	Uppvärmning	-1 375 446	-1 144 549
	Vatten	-375 238	-343 124
	Sophämtning	-288 819	-284 494
	Fastighetsförsäkring	-184 820	-158 950
	Kabel-TV och bredband	-333 180	-329 357
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 300	-188 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-262 795	-235 121
	Övriga driftkostnader	-35 042	-59 355
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 941 467</b>	<b>-3 718 325</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 496	-4 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 975	-88 191
	Administrationskostnader	-44 313	-51 652
	Extern revision	-23 225	-22 875
	Konsultkostnader	0	-1 100
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-5 510	-3 418
	Övriga förvaltningskostnader	-49 554	-151 681
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-179 073</b>	<b>-365 295</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 200	-97 731
	Revisionsarvode	0	-5 200
	Övriga arvoden	-23 135	-28 904
	Löner och övriga ersättningar	-498 269	-460 190
	Sociala avgifter	-255 007	-211 074
	Uttagsbeskattning	-168 667	-156 143
	Pensionskostnader och förpliktelser	-9 218	-12 838
	Övriga personalkostnader	-220	-5 317
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 065 717</b>	<b>-977 398</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-752 171	-824 023
	Avskrivning på markanläggning	-25 510	-25 517
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 914	-17 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-814 595</b>	<b>-866 540</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	61 250	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 734	51 929
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>63 984</b>	<b>51 929</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-353 201	-387 830
	Övriga räntekostnader	-1 686	-2 594
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-354 887</b>	<b>-390 424</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 570 826	41 570 826
	Ingående anskaffningsvärde mark	433 000	433 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	418 547	418 547
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>42 422 373</b>	<b>42 422 373</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 622 187	-12 772 647
	Årets avskrivningar	-777 681	-849 540
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 399 868</b>	<b>-13 622 187</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>28 022 505</b>	<b>28 800 186</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	562 000	562 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	628 000	628 000
	<i>Summa</i>	<b>59 990 000</b>	<b>59 990 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 170 300	17 170 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>17 170 300</b>	<b>17 170 300</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	310 000	310 000
	Årets investeringar	258 125	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>568 125</b>	<b>310 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-257 575	-240 575
	Årets avskrivningar	-36 914	-17 000
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-154 489</b>	<b>-257 575</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>413 636</b>	<b>52 425</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Andel i HSB Mälardalarna

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500**

**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 699 268

2 512 375

Övriga fordringar

93 156

410 709

*Summa Övriga fordringar*

**2 792 424**

**2 923 084**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa

420

420

*Summa Kassa och bank*

**420**

**420**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,27%	2025-03-28	1 799 996	66 668
Swedbank	0,93%	2025-01-24	5 550 000	120 000
Swedbank	3,15%	2025-03-28	4 540 425	200 000
Swedbank	1,11%	2027-08-25	2 196 619	250 000
			<b>14 087 040</b>	<b>636 668</b>

Långfristig del

1 946 619

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 890 421

Kortfristig del

12 140 421

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

636 668

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 546 672

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,97%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	1 080	1 080
	Momsskuld	4 618	0
	Källskatt & arbetsgivaravgifter	19 741	21 274
	Inre fond	1 160 441	1 096 935
	Övriga kortfristiga skulder	25 334	15 304
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 211 214</b>	<b>1 134 593</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	552 418	525 480
	Upplupna räntekostnader	14 418	37 026
	Övriga upplupna kostnader	1 573 760	1 318 591
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 140 596</b>	<b>1 881 097</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten i Borlänge, org.nr. 782600-3506

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten i Borlänge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

### 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvartetten i Borlänge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kvartetten i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URSULA EKBLAD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:52:12



**EIE LANDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:38:06



**FREDRIK BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:32:43



**ANN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:25:57



**ANDREAS PARBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:04:02



**TORBJÖRN JAKOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:44:38



**ADAM STEEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:35:37



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:56:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kvartetten i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:57:25



# 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.