



Energieffektivisering

- Fläktar med värmeåtervinningsbatterier och frånluftsvärmepump.
- Ny värmecentral. Nya radiatorventiler och termostater.
- Solceller, årsproduktion: 83 000 kWh.
- Individuell Mätning och Debitering av el (IMD).



**Finansieras av
Europeiska unionen**
NextGenerationEU



 Sparande 205 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 723 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 204 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 762 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Soltofta 20 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1966 uppförts ett hus med adress Linnévägen 25 A-F vilket innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt, två lokaler med hyrerätt samt 46 p-platser. Av p-platserna har 36 motorvärmare och 20 motorvärmare/elbilsaddare.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Soltofta 20	1966-01-01	1966

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	69
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 306
46	p-platser	0
Totalt 94 objekt		3 375

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 36 st 3 rok.
Yttre och inre fastighetsskötsel, fastighetsjour samt ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna. Även trappstädning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gustav Boklund	Ordförande
Ulla Bergström	Ledamot
Sten-Ove Claesson	Vice ordförande/studieorganisatör
Mikael Pettersson	HSB-ledamot
Lovisa Danielsson	Ledamot
Ulla Andersson	Suppleant
Lisbeth Daniels	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Boklund, Ulla Bergström och Sten-Ove Claesson. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gustav Boklund, Ulla Bergström, Sten-Ove Claesson och Lovisa Danielsson.

Revisorer har varit: Gunnar Morén med Mats Hedren som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Kerstin Ahlberg (sammankallande) och Anna Boklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 27 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV och bredband. Boende betalar för sin egen förbrukning av hushållsel via individuell mätning, IMD.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Under året har följande åtgärder genomförts:

Föreningen har infört Fastighetsnära insamling för avfall – en enklare och mer hållbar lösning för att hantera avfall direkt vid vårt hus! Nergrävda markbehållare finns för pappersförpackningar, plastförpackningar, restavfall och matavfall till höger om sophuset. Inne i sophuset finns insamling av tidningar, metallförpackningar, ofärgade och färgade glasförpackningar, glödlampor, lysrör och batterier.

Vårt skyddsrum har inspekterats av MSB. De brister som påtalades har åtgärdats: renoverad reservutgång, renoverade golvavlopp, nya toalett-tunnor och nya tunnor för dricksvatten mm. Skyddsrummet skall nu uppfylla MSB:s krav.

En utredning om för höga radonvärden i några av souterränglägenheterna har genomförts. Fungerande insläpp av friskluft är viktigt för att vädra ut radon. En ny radonfläkt kommer att installeras i början av 2026, denna suger ut luft under betonggrunden och minskar på så sätt mängden radon i lägenheterna.

En ny beräkning av husets energiprestanda har genomförts. Primärenergitalet har efter våra energibesparande åtgärder minskat från 118 kWh/m² till 56 kWh/m². Energiklassen har förbättrats från D till B.

Våra solceller producerade 80 200 kWh under 2025. Tyvärr betalas elen dåligt sommartid, vi fick i medeltal 28 öre/kWh. Vinsten för föreningen blev efter skatteavdrag 89 700 kr.

Vi har infört appen **Bonera** som ger alla snabb information om bostadsrätten. Styrelsen sparar tid och slipper papperslappar i trapphusen och utdelning av papper i brevlådor. Meddelanden kommer direkt till de boendes telefoner. Den digitala bopärmen innehåller allt om bostaden och området – direkt i fickan. Viktig information går snabbt ut till alla!

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter
2001	Nya säkringsskåp och jordade uttag.
2005	Renovering samt inglasning av balkonger
2005	Uppförande av sophus
2007	Inkoppling bredband/fiber
2008	Tilläggsisolering vinden
2008	Nya tvättmaskinen i båda tvättstugorna
2012	Fönsterbyten mot norr samt på souterrängvåningarna
2017	Byte av fjärrvärmeväxlare och värmepumpar
2018	Takrenovering samt upprättande av energideklaration
2019	Byte till säkerhetsdörrar samt renovering av trapphus
2020	Installation av avhärdningsfilter
2021	Relining av avloppsstammar i källarplan samt av dagvattenledningar från tak
2021	Reparation/underhåll av fasad sydsidan
2022	Relining av takavlopp slutförd.
2022	Målning av källarkorridor och en tvättstuga
2022	Nya elmätare har installerats i samtliga lägenheter, IMD införts
2022	Digitala temperaturmätare för central registrering har installerats i hälften av lägenheterna.
2022	Uppdatering av värmesystem genom installation av utrustning för avgasning, tryck och filtrering av vatten
2022	Byte till LED-belysning i två carportar
2022	Installation av laddboxar för elbil
2023	Byte av termostatventiler har skett i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Injustering av värmefflöde till lägenheterna.
2023	Tvättstuga 2 har utrustats med två nya tvättmaskiner, ny torktumlare och torkskåp med bästa energiprestanda.
2023	Installation av 262 solceller på tak med totalt 106 kWp. Beräknad årsproduktion för solcellerna är 85 000 kWh.
2023	Målning av sophus
2024	Värmeåtervinning av ventilationsluft (ingår i energisparprogram)
2025	Fastighetsnära insamling av avfall

Föreningen planerar följande åtgärder under kommande år:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av tegelfasad. Asfaltering av infart från Linnévägen
2029	Renovering carport, stuprör och hängrännor

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Föreningens ekonomi är under kontroll enligt styrelsen, vilken även gör bedömningen att inga större avgiftshöjningar ska behöva ske de närmsta åren. Kommande höjningar väntas hamna på ca 3-8 % vilket främst beror på utvecklingen av drift- och förvaltningskostnaderna tillsammans med eventuella större underhållskostnader

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	189	201	225	224
Skuldsättning, kr/kvm	2 723	2 782	1 893	1 952	2 012
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 779	2 840	1 933	1 993	2 054
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	204	228	238	219	212
Årsavgifter, kr/kvm	762	741	703	670	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	796	794	749	694	679
Nettoomsättning, tkr	2 646	2 604	2 452	2 332	2 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	286	-508	316	352
Soliditet, %	34	33	36	37	40

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	593 200	0	0	593 200
Underhållsfond, kr	277 237	0	35 104	312 341
S:a bundet eget kapital, kr	870 437	0	35 104	905 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 803 018	285 790	-35 104	4 053 704
Årets resultat, kr	285 790	-285 790	181 579	181 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 088 808	0	146 475	4 235 283
S:a eget kapital, kr	4 959 245	0	181 579	5 140 824

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 896 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	4 088 808
Årets resultat, kr	181 579
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 896
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 235 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 235 283

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	2 645 844	2 603 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 624	0
Summa Rörelseintäkter		2 686 468	2 603 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 753 159	-1 551 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 502	-106 851
Personalkostnader	Not 6	-63 400	-76 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-381 326	-350 915
Summa Rörelsekostnader		-2 283 386	-2 086 652
Rörelseresultat		403 082	517 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 448	31 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-234 950	-262 866
Summa Finansiella poster		-221 502	-231 336
Resultat efter finansiella poster		181 579	285 790
Resultat före skatt		181 579	285 790
Årets resultat		181 579	285 790



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 691 857	12 073 183
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	375 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 066 857	12 073 183
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 067 357	12 073 683

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 763	595
Aktuell skattefordran		8 581	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 119 927	2 759 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 481	77 928
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 221 752	2 837 531
Summa Omsättningstillgångar		3 221 752	2 837 531
Summa Tillgångar		15 289 109	14 911 214

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	593 200	593 200
Fond för yttre underhåll	312 341	277 237
Summa Bundet eget kapital	905 541	870 437
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 053 704	3 803 018
Årets resultat	181 579	285 790
Summa Fritt eget kapital	4 235 283	4 088 808
Summa Eget kapital	5 140 824	4 959 245

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	3 014 022
Summa Långfristiga skulder	0	3 014 022
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 189 022	6 375 000
Leverantörsskulder	120 802	98 362
Skatteskulder	0	5 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 1577 410	119 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16761 051	339 272
Summa Kortfristiga skulder	10 148 285	6 937 947
Summa Skulder	10 148 285	9 951 969
Summa Eget kapital och skulder	15 289 109	14 911 214



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	403 082	517 126
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	381 326	350 915
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	381 326	350 915
Erhållen ränta	13 448	31 530
Erlagd ränta	-238 090	-253 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 765	645 756
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 924	2 179
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	399 456	-1 432 902
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	440 379	-1 430 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000 145	-784 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-375 000	-724 761
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-375 000	-724 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	3 000 000
Årets kassaflöde	425 145	1 490 272
Likvida medel vid årets början	2 326 630	836 358
Likvida medel vid årets slut	2 751 775	2 326 630



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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 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	870 410 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 419 884	2 349 252
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	98 234	101 926
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 335	91 385
	Hyror förbrukningsbaserad	5 419	23 919
	Hyror övrigt	7 200	7 300
	Övriga primära intäkter	23 772	29 996
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 645 844	2 603 778
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 645 844	2 603 778

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Förnybar el 2024,2025	36 000	0
	Övriga sekundära intäkter	4 624	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 624	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-435 375	-408 905
	Snö och halk-bekämpning	-6 762	-16 203
	Reparationer	-102 719	-39 124
	Planerat underhåll	-129 896	0
	El	-251 380	-175 523
	Uppvärmning	-238 062	-406 871
	Vatten	-199 957	-188 329
	Sophämtning	-151 105	-90 988
	Fastighetsförsäkring	-47 615	-43 501
	Kabel-TV och bredband	-100 216	-100 204
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 634	-74 442
	Övriga driftkostnader	-8 438	-7 901
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 753 159	-1 551 992
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 634	-255
	Administrationskostnader	-28 148	-16 666
	Extern revision	-16 925	-19 525
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-10 965	-7 967
	Övriga förvaltningskostnader	-8 330	-42 938
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 502	-106 851

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 075	-38 500
	Revisionsarvode	-1 250	-3 000
	Övriga arvoden	-9 200	-25 000
	Sociala avgifter	-15 875	-10 394
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 400	-76 894
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-365 326	-334 915
	Avskrivning på markanläggning	-16 000	-16 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-381 326	-350 915
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 070	25 444
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 378	6 086
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 448	31 530
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-234 587	-261 619
	Övriga räntekostnader	-363	-1 247
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-234 950	-262 866

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 744 011	18 583 294
	Ingående anskaffningsvärde mark	322 950	322 950
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	240 000	240 000
	Årets investeringar	0	1 160 717
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 306 961	20 306 961
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 233 778	-7 882 863
	Årets avskrivningar	-381 326	-350 915
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 615 105	-8 233 778
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 691 857	12 073 183
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	233 000	264 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 033 000	37 864 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 694 800	10 694 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 694 800	10 694 800
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	435 956
	Pågående FNI till 2026	375 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-435 956
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	375 000	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 751 775	2 326 630
Övriga fordringar	368 152	432 378
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 119 927	2 759 008

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,48%	2026-11-25	3 014 022	200 000
Swedbank	2,5%	2026-11-25	2 975 000	0
Stadshypotek AB	2,93%	2026-03-03	3 200 000	0
			9 189 022	200 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 189 022
Kortfristig del	9 189 022
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	7 573	9 318
Källskatt	0	31 748
Inre fond	68 179	68 179
Övriga kortfristiga skulder	1 658	10 662
<i>Summa Övriga skulder</i>	77 410	119 907

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	218 848	201 799
Upplupna räntekostnader	11 740	14 880
Övriga upplupna kostnader	530 463	122 593
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	761 051	339 272

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-18.

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 Lustgknoppsbacken i Falun, org.nr. 783200-2104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustgknoppsbacken i Falun för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lustgknoppsbacken i Falun 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Morén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Gustav Boklund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 11:48:45



Lovisa Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 14:13:22



Ulla Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 13:14:09



Sten-Ove Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 08:55:36



Mikael Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 13:05:48



Gunnar Morén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 12:54:58



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 09:20:09



Revisionsberättelse 2025

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

Gunnar Morén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 12:53:42



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 09:23:40



Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
205 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

Nyckeltal används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 723 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
4 %

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
204 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
762 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.