







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 246 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 886 kr/kvm
Räntekänslighet 10 %	**Energikostnad** 163 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 879 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Lundegård i Borlänge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
246 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 886 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
10 %

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
163 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
879 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 Lundegård i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1823 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 1	1957-01-01	1957
Stenbocken 4	1957-01-01	1957
Stenbocken 5	1957-01-01	1957
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
61	garageplatser	921
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 698
105	p-platser	0
45	förråd	280
13	lokaler (hyresrätt)	1 035
Totalt 379 objekt		**11 934**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 41 st 2 rok, 47 st 3 rok, 35 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt adminstrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna. Marcus Persson (HSB) har varit förvaltare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Zetterberg	Ordförande
Anders Boström	Vice ordförande
Dan Nordlund	Sekreterare
Håkan Andersson	Ledamot
Charles Bergqvist	Ledamot
Marcus Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström och Dan Nordlund. Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Dan Nordlund, Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström och Håkan Andersson. Revisorer har varit: Gunilla Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,8%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och valt att höja avgifterna med 4 % från 2026-01-01. I avgiften ingår kollektivt bostadsrättstillägg, bredband med 100/10 Mbit från Telenor (kan utökas genom att bostadsrättshavaren tecknar ett större abonnemang själv) och TV från Tele2 med standardutbud (detta kan även tecknas om). Bostadsrättshavaren betalar och tecknar eget abonnemang för el i lägenheten. 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av parkeringsrutor.
2024	Målning av trapphus och källare. Utdelning av filter till fönstren.
2023	Stambyte klart, målat alla trapphus plus källargångar, väggar och dörrar. Tagit bort 2 granar.
2022	Rengöring hängrännor, byte fasadskyltar, bytt en tvättmaskin, utbyte av en porttelefon och kortläsare.
2021	Två nya tvättmaskiner, reparation av asfaltsytor, underjordsbehållare/nytt sophanteringssystem. Anpassning av lokal.
2020	Installerat 4 nya tvättmaskiner, påbörjat ombyggnad av garagelängor, Ombyggnad av PR Byråns lokal till två lokaler.
2019	Nedtagning av träd och plantering av nytt. Anläggning av pergola, Nya ståldörrar på förråd, termostatventilbyte radiatorer, OVK, Energideklaration, radonmätning, Plåtarbeten tak, besiktning av lekplats och ny matkällare samt fyra nya förråd för uthyrning.
2018	Hus A1-A2, HV 22-28, TG 29-33: nya radiatorer, borrning för ventilation. Bom uppsatt vid TG. Besiktning av lekplats. Nyplantering av 1 st gran. Byte av WC-stol och tvättställ i Lust & Kärleks lokal.
2017	Byte av radiatorer i hus A1-A2. OVK samtliga hus.
2015	Stamarbeten. Åtgärder kring ventilation.
2014	Åtgärder kring ventilation, reparation av trapphus på Lunde Mats gata 1-5.
2012	Ny ledbelysning har satts in i trapphus och källare.
2011	Montering av portlås.
2010	Gemensamt bredband och teleoni.
2008-2009	Fasadrenovering och fönsterbyte.
2007	Ny fjärrvärmecentral.
2006-2007	Nya tvättstugor.
2006	Byte dagvattenbrunn Tångringsgatan.
2005	Nya källarförråds- och garagedörrar, nya asfaltsytor vid hus A1 och stora parkeringen mot Hagavägen.
2004	Nya lekplatser.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Underhåll utifrån föreningens upprättade underhållplan.

Årtal	Åtgärd
2026	Nytt lås- och passersystem.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181. 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 hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Lundegard/
E-post brflundegard@hotmail.com

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	246	183	175	242	220
Skuldsättning, kr/kvm	6 886	6 986	7 251	5 883	3 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 474	8 597	8 767	7 113	3 819
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	6
Energikostnad, kr/kvm	163	169	165	143	127
Årsavgifter, kr/kvm	879	842	770	670	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	81	80	84
Totala intäkter, kr/kvm	867	842	785	690	601
Nettoomsättning, tkr	10 320	9 956	9 061	7 995	7 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	-312	205	1 359	1 340
Soliditet, %	15	14	14	16	23

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	453 950	0	2 945	456 895
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	697 055	697 055
Underhållsfond, kr	3 761 141	0	105 474	3 866 615
S:a bundet eget kapital, kr	**4 215 091**	**0**	**805 474**	**5 020 565**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 877 442	-311 691	-105 474	9 460 277
Årets resultat, kr	-311 691	311 691	245 010	245 010
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 565 751**	**0**	**139 536**	**9 705 287**
S:a eget kapital, kr	**13 780 842**	**0**	**945 010**	**14 725 852**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 526 kr

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

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	9 565 751
Årets resultat, kr	245 010
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 705 287**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	**9 705 287**

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

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 320 043	9 955 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 700	90 785
Summa Rörelseintäkter		**10 342 743**	**10 046 340**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 794 762	-4 724 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 479	-274 243
Personalkostnader	Not 6	-232 106	-160 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 434 756	-2 419 991
Summa Rörelsekostnader		**-7 767 103**	**-7 578 806**
Rörelseresultat		**2 575 641**	**2 467 534**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 077	124 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 351 708	-2 903 318
Summa Finansiella poster		**-2 330 631**	**-2 779 224**
Resultat efter finansiella poster		**245 010**	**-311 691**
Resultat före skatt		**245 010**	**-311 691**
Årets resultat		**245 010**	**-311 691**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	91 510 030	93 944 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	237 806	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**91 747 837**	**93 944 786**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**91 748 337**	**93 945 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 771
Aktuell skattefordran		0	8 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 212 828	5 416 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 692	272 708
Summa Kortfristiga fordringar		**7 521 520**	**5 706 189**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 000
Summa Kassa och bank		**0**	**2 000**
Summa Omsättningstillgångar		**7 521 520**	**5 708 189**
Summa Tillgångar		**99 269 857**	**99 653 475**

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 153 950	453 950
Fond för yttre underhåll		3 866 615	3 761 141
Summa Bundet eget kapital		**5 020 565**	**4 215 091**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 460 277	9 877 442
Årets resultat		245 010	-311 691
Summa Fritt eget kapital		**9 705 287**	**9 565 751**
Summa Eget kapital		**14 725 852**	**13 780 843**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 804 426	19 946 132
Summa Långfristiga skulder		**19 804 426**	**19 946 132**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 378 406	63 428 976
Leverantörsskulder		332 204	279 980
Skatteskulder		7 830	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	766 508	767 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 254 631	1 449 592
Summa Kortfristiga skulder		**64 739 579**	**65 926 500**
Summa Skulder		**84 544 005**	**85 872 632**
Summa Eget kapital och skulder		**99 269 857**	**99 653 475**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 575 641	2 467 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 434 756	2 419 991
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 434 756**	**2 419 991**
Erhållen ränta	21 077	124 094
Erlagd ränta	-2 392 223	-2 967 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 639 250**	**2 044 264**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 027	318 353
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-95 836	-799 485
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-67 810**	**-481 132**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 571 440**	**1 563 133**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-237 806	-493 002
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	2
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-237 806**	**-493 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	700 000	-16 195
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 192 276	-1 192 276
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-492 276**	**-1 208 471**
Årets kassaflöde	**1 841 358**	**-138 338**
Likvida medel vid årets början	**5 315 224**	**5 453 562**
Likvida medel vid årets slut	**7 156 582**	**5 315 224**

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

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:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 521 580	8 168 945
	Hyror lokaler	1 049 859	1 025 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	648 902	657 919
	Övriga primära intäkter	99 702	103 239
	Summa Bruttoomsättning	**10 320 043**	**9 955 555**
	Summa Nettoomsättning	**10 320 043**	**9 955 555**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Återbäring LF	22 700	0
Övriga sekundära intäkter	0	90 785
Summa Övriga rörelseintäkter	**22 700**	**90 785**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 040 844	-955 649
Snö och halk-bekämpning	-57 691	-160 760
Reparationer	-259 340	-318 283
Planerat underhåll	-250 526	-74 375
Försäkringsskador	-59 315	-55 449
El	-216 960	-240 966
Uppvärmning	-1 260 663	-1 359 969
Vatten	-462 696	-417 877
Sophämtning	-298 902	-271 819
Fastighetsförsäkring	-239 284	-228 396
Kabel-TV och bredband	-288 696	-288 660
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-341 240	-336 070
Övriga driftkostnader	-18 605	-15 870
Summa Driftskostnader	**-4 794 762**	**-4 724 143**

Not 5 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-803	-28 226
Administrationskostnader	-79 070	-97 714
Extern revision	-27 735	-25 418
Konsultkostnader	-48 830	0
Medlemsavgifter	-46 500	-46 500
Föreningsverksamhet	-10 575	-20 386
Övriga förvaltningskostnader	-91 965	-55 999
Summa Övriga externa kostnader	**-305 479**	**-274 243**

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-140 800	-89 000
	Revisionsarvode	-995	-995
	Övriga arvoden	-60 275	-48 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-90
	Sociala avgifter	-30 036	-21 444
	Summa Personalkostnader	**-232 106**	**-160 429**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 209 401	-2 194 634
	Avskrivning på markanläggning	-225 354	-225 357
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 434 756**	**-2 419 991**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 112	116 828
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	965	7 266
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 077**	**124 094**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 349 693	-2 901 293
	Övriga räntekostnader	-2 015	-2 025
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 351 708**	**-2 903 318**

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 342 403	117 324 747
Ingående anskaffningsvärde mark	652 500	652 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 693 152	480 219
Årets investeringar	0	1 230 589
Omklassficering byggnad	0	-6 212 933
Omklassificering markanläggning	0	6 212 933
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**119 688 055**	**119 688 055**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 743 269	-23 323 278
Årets avskrivningar	-2 434 756	-2 419 991
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-28 178 025**	**-25 743 269**
Utgående redovisat värde	**91 510 030**	**93 944 786**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 507 000	4 603 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 895 000	2 654 000
Summa	**106 402 000**	**101 257 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	85 022 000	85 022 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**85 022 000**	**85 022 000**

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	103 157	103 157
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**103 157**	**103 157**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-103 157	-103 157
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-103 157**	**-103 157**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	737 588
	Årets investeringar	237 806	0
	Omklassificering till byggnad	0	-737 588
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**237 806**	**0**

Under 2025 påbörjade föreningen projektet att byta ut lås- och passersystemet. Beräknad kostnad är 1 350 000 kr och projektet beräknas färdigt under 2026.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	En andel i HSB MälarDalarna	500	500
	BR lokal 7001+7002	0	2
	BR lokal 7001+7002 har upphört att vara bostadsrätt	0	-2
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	7 156 582	5 313 224
	Övriga fordringar	56 246	103 296
	Summa Övriga fordringar	**7 212 828**	**5 416 520**

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,62%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,60%	2026-01-28	7 000 000	0
Swedbank	2,55%	2026-01-28	7 000 000	0
Swedbank	2,49%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	3,09%	2026-03-25	1 800 000	100 000
Swedbank	1,09%	2026-04-24	9 782 500	215 000
Swedbank	2,47%	2026-03-28	9 997 500	215 000
Swedbank	2,60%	2026-02-28	6 842 500	70 000
Swedbank	2,60%	2026-01-28	9 545 450	181 820
Swedbank	3,65%	2027-12-22	10 163 632	195 456
Swedbank	3,32%	2028-03-24	10 051 250	215 000
			82 182 832	**1 192 276**

Långfristig del	19 804 426
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 456
Lån som ska konverteras inom ett år	61 967 950
Kortfristig del	62 378 406
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 192 276
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 769 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	38 975	55 524
Arbetsgivaravgifter	25 420	9 483
Källskatt	66 031	17 767
Inre fond	625 411	673 416
Övriga kortfristiga skulder	10 671	11 762
Summa Övriga skulder	**766 508**	**767 952**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	849 781	835 842
	Upplupna räntekostnader	153 495	194 010
	Övriga upplupna kostnader	251 355	419 740
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 254 631**	**1 449 592**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-18.

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.

Dokument-ID 09222115557573199171 Signerat JZ, MP, DN, HA, CB, AB, SGA, TM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundegård i Borlänge, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Lundegård i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Erik Zetterberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:57:31

Marcus Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:36:36

Dan Nordlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:38:48

Håkan Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:56:53

Charles Bergqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:37:07

Anders Boström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:07:36

Siv Gunilla Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:24:16

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:59:20

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Lundegård i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Siv Gunilla Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:18:32

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:00:58

Markus Rothoff
010 3032700

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.