



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 135 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 560 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 206 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 711 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Linden i Falun

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
135 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

Då föreningen har ett eftersatt underhåll sedan många år ser vi ett behov av att öka sparandet framgent. Därav kommer avgifterna att behöva höjas framöver.

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

Föreningen arbetar med en underhållsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. Enligt underhållsplanen utgör värmeåtervinning från luftsventilation, omläggning av asfalt samt stambyte de största investeringarna för de kommande tio åren. För översikt av genomförda investeringar se sid 7 i årsredovisningen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 560 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

Föreningen har en låg skuldsättningen och därmed finns det handlingsutrymme för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
206 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

Nu när föreningen har alla nya solceller i drift återstår att se hur det spelar in på energikostnaderna.

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
711 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 Linden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna Linden 9, 10 och 11 i Falu kommun, med adresserna:
Bergmästaregatan 14 A-C, 16 A-C, 24 A-C, 26 och 26 B
Promenaden 15 och 27
Svärdsjögatan 12 A-C

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 764
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	208
2	lokaler (hyresrätt)	253
1	lägenheter (hyresrätt-studentrum)	19
18	förråd	97
16	garageplatser	288
70	p-platser	0
Totalt 246 objekt		10 629

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 19 st 1 rok
- 33 st 2 rok
- 49 st 3 rok
- 28 st 4 rok
- 8 st 5 rok

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janna Betzén	Ordförande		
Patrik Fahlström	Vice ordförande		
Mimoza Breznica	Sekreterare		
Erik Byhlinder	Ledamot		2025-02-01
Christer Dahlstedt	Ledamot		
Lars-Göran Strandberg	Ledamot		
Lars Erik Liss	Ledamot	2024-10-30	
Mats Åke Hastegård	HSB ledamot		

Styrelsen sammansättning gäller från ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 till nästkommande ordinarie föreningsstämma. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janna Betzén, Christer Dahlstedt och Lars Erik Liss.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Janna Betzén och Patrik Fahlström.

Revisorer har varit: Kerstin Olander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Sundin (sammankallande) och Per Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar. Vid stämman togs beslut två av två att anta nya stadgar. En extra föreningsstämma hölls 2024-10-30, där man beslutade om fyllnadsval av ledamot, Lars Erik Liss, till styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Årets underhåll och investeringar:

- Takbyte Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- Fasadrenovering Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- Solceller Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- 6 nya laddplatser för elbilar
- Källardörrar samt träpaneler Svärdsjögatan 12 och Bergmästaregatan 24 målade
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Radonutredning
- Trädbeskärning samt -avverkning
- Målning och breddning av p-rutor bakom Promenaden 27

Planerat underhåll och investeringar:

- Värmeåtervinning frånluftsventilation
- Åtgärder, komplettering OVK
- Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

Historik underhåll

Årtal	Åtgärd
1992	Renovering av samtliga badrum.
2000	Ommålning av hustaken.
2007	Byte av maskinpark i tvättstugorna.
2009	Relining badrum.
2010	Nya sophus.
2012	Individuell el mätning
2013	Fönsterbyte
2019	Asfaltering. Ny parkering.
2020	Nya lägenhetslås. Byte av utomhustrapp. Styrning av värme via temperaturmätare i lägenheterna. Breddning av rabatter och sättning av sten. Iordningställande av parkeringsplats.
2021	Radonmätning. Nya lägenhetsdörrar och postboxar. Byggt studentrum.
2022	4 st laddplatser till elbilar
2023	Takbyte, fasadrenovering och solceller på Bergmästaregatan 14 och 16. Byte till LED-belysning i källarutrymmen. Nytt tätskikt på taket till undercentralen Promenaden 27.

Övrigt:

Gästrummet har under 2024 inbringat 5 800 kr (4 700 kr) motsvarande 58 nätter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196. 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.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	245	137	149	152
Skuldsättning, kr/kvm	1 560	1 207	464	473	482
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 662	1 287	494	504	514
Räntekänslighet, %	3	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	206	187	182	172	170
Årsavgifter, kr/kvm	711	656	581	582	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	89	91	93
Totala intäkter, kr/kvm	730	709	612	602	593
Nettoomsättning, tkr	7 761	7 307	6 470	6 394	6 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	1 207	759	119	615
Soliditet, %	47	52	68	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta 9763,5 kvm och lokalyta 864,5 kvm (bostadsrättslokaler, hyreslokaler, studentlägenhet, förråd och garage). Ytor till nyckeltalen har uppdaterats i årsredovisningen 2024 och nyckeltalen för tidigare år räknats om och justerats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	626 955	0	0	626 955
Underhållsfond, kr	3 222 055	0	254 001	3 476 056
S:a bundet eget kapital, kr	3 849 010	0	254 001	4 103 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 348 674	1 206 641	-254 001	12 301 315
Årets resultat, kr	1 206 641	-1 206 641	248 706	248 706
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 555 315	0	-5 295	12 550 021
S:a eget kapital, kr	16 404 325	0	248 706	16 653 032

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 461 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 999 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	12 555 316
Årets resultat, kr	248 706
Reservation till underhållsfond, kr	-461 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 999
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 550 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 550 021
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 760 962	7 306 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 789	229 062
Summa Rörelseintäkter		7 763 751	7 535 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 349 799	-5 025 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 997	-198 429
Personalkostnader	Not 6	-287 484	-236 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-730 245	-433 942
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-251 937	-370 277
Summa Rörelsekostnader		-7 099 462	-6 265 152
Rörelseresultat		664 289	1 270 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	92 860	137 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-508 442	-201 956
Summa Finansiella poster		-415 582	-64 069
Resultat efter finansiella poster		248 706	1 206 641
Resultat före skatt		248 706	1 206 641
Årets resultat		248 706	1 206 641



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	32 222 274	24 401 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	12 984	23 372
Summa Materiella anläggningstillgångar		32 235 258	24 424 604

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

32 235 758 24 425 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 714	2 452
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 919 979	6 990 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 296	223 904
Summa Kortfristiga fordringar		3 163 990	7 216 597

Kassa och bank

Kassa och bank		36 925	36 876
Summa Kassa och bank		36 925	36 876

Summa Omsättningstillgångar

3 200 915 7 253 473

Summa Tillgångar

35 436 673 31 678 577



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	626 955	626 955
Fond för yttre underhåll	3 476 056	3 222 055
Summa Bundet eget kapital	4 103 011	3 849 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 301 314	11 348 674
Årets resultat	248 706	1 206 641
Summa Fritt eget kapital	12 550 021	12 555 315

Summa Eget kapital	16 653 032	16 404 325
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 773 736	11 118 767
Summa Långfristiga skulder		13 773 736	11 118 767

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 800 985	1 713 202
Leverantörsskulder		374 539	577 483
Skatteskulder		27 298	42 635
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	474 674	538 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 332 409	1 283 594
Summa Kortfristiga skulder		5 009 905	4 155 485

Summa Skulder		18 783 641	15 274 252
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		35 436 673	31 678 577
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	664 289	1 270 710
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	730 245	433 942
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	730 245	433 942
Erhållen ränta	92 612	138 220
Erlagd ränta	-488 522	-132 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	998 623	1 710 469
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-629 240	21 758
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-253 283	86 884
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-882 523	108 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 101	1 819 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 540 898	-9 475 816
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 540 898	-9 475 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 742 752	7 902 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 742 752	7 902 752
Årets kassaflöde	-4 682 046	246 047
Likvida medel vid årets början	7 019 741	6 773 693
Likvida medel vid årets slut	2 337 695	7 019 741

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.

Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalysen samt noter

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

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: 10 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 577 572	6 034 704
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 314	0
	Årsavgifter lokaler	256 277	235 116
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	4 846	0
	EI IMD, bostäder och lokaler	0	274 882
	Hyror bostäder	57 042	58 800
	Hyror lokaler	198 848	190 899
	Hyror garage och parkeringsplatser	303 440	336 210
	Hyror förbrukningsbaserad	12 169	0
	Hyror övrigt	34 200	91 971
	Övriga primära intäkter	75 194	84 239
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 765 902	7 306 821
	Hyesrabatter och övriga avgdrag	-4 940	-21
	<i>Summa</i>	-4 940	-21
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 760 962	7 306 800

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	184 581
	Övriga sekundära intäkter	2 789	44 481
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 789	229 062

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-694 413	-675 416
	Snö och halk-bekämpning	-101 328	-104 865
	Reparationer	-697 055	-385 035
	Planerat underhåll	-206 999	-590 751
	Försäkringsskador	-156 303	-22 997
	EI	-452 597	-441 815
	Uppvärmning	-1 201 315	-1 074 149
	Vatten	-538 045	-468 861
	Sophämtning	-254 562	-252 047
	Fastighetsförsäkring	-144 830	-141 619
	Kabel-TV och bredband	-236 987	-225 816
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-256 200	-250 583
	Förvaltningsavtalskostnader	-395 726	-383 378
	Övriga driftkostnader	-13 440	-8 235
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 349 799	-5 025 565

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 338	0
	Administrationskostnader	-155 793	-101 129
	Extern revision	-19 350	-16 875
	Konsultkostnader	0	-5 625
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-8 230	-14 371
	Övriga förvaltningskostnader	-234 287	-18 429
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-479 997	-198 429
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-185 850	-169 133
	Revisionsarvode	-10 062	-8 917
	Övriga arvoden	-29 250	-16 917
	Sociala avgifter	-61 122	-41 972
	Övriga personalkostnader	-1 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-287 484	-236 939
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-715 146	-419 543
	Avskrivning på markanläggning	-4 711	-4 011
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 387	-10 388
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-730 245	-433 942
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdsavskrivning	-251 937	-370 277
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-251 937	-370 277
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	92 624	135 112
	Ränteintäkter placeringar	0	1 417
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	236	1 358
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 860	137 887

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-507 936	-201 686
	Övriga räntekostnader	-506	-270
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-508 442	-201 956
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 368 960	35 104 689
	Ingående anskaffningsvärde mark	760 000	760 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	34 920	65 120
	Årets investeringar	9 120 349	9 876 293
	Årets försäljningar/utrangeringar	-747 518	-642 222
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 536 711	45 163 880
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 762 647	-20 580 839
	Årets avskrivningar	-719 857	-423 554
	Återförda avskrivningar	168 067	241 745
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 314 437	-20 762 648
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 222 274	24 401 232
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 326 000	2 326 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	963 000	963 000
	<i>Summa</i>	122 289 000	122 289 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 907 000	13 985 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 907 000	13 985 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 875	103 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 875	103 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 503	-70 115
	Årets avskrivningar	-10 387	-10 388
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-90 891	-80 503
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 984	23 372

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Mälardalarna

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 300 769

6 982 864

Övriga fordringar

619 210

7 376

Summa Övriga fordringar

2 919 979

6 990 240

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	-------------	--------	----------------------

Stadshypotek AB

1,44%

2025-03-01

1 036 023

11 740

Swedbank

4,36%

2026-10-23

3 920 000

80 000

Swedbank

4,17%

2028-10-25

3 920 000

80 000

Swedbank

2,69%

2027-09-24

4 000 000

80 000

Stadshypotek AB

4,16%

2025-01-11

1 455 954

16 500

Stadshypotek AB

2,57%

2027-06-01

2 242 744

69 008

16 574 721

337 248

Långfristig del

13 773 736

Nästa års amortering av långfristig skuld

309 008

Lån som ska konverteras inom ett år

2 491 977

Kortfristig del

2 800 985

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

337 248

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 348 992

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,47%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

467 653

531 398

Övriga kortfristiga skulder

7 021

7 172

Summa Övriga skulder

474 674

538 570

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	685 120	616 831
	Upplupna räntekostnader	105 407	85 487
	Övriga upplupna kostnader	541 882	581 276
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 332 409	1 283 594

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 Linden i Falun, org.nr. 783200-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Falun för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.
- 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 Linden i Falun för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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

Kerstin Olander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JANNA BETZÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:58:30



MATS ÅKE HASTEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:10:23



CHRISTER DAHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:07:50



LARS ERIK LISS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:27:31



LARS-GÖRAN STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:37:15



MIMOZA BREZNICA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:21:50



PATRIK FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:23:08



KERSTIN OLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:59:41



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:58:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KERSTIN OLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:01:45



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:59:40



HSB – där möjligheterna bor

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.