

# **HSB Bostadsrättsförening Vägaren i Borlänge**



Org.nr. 782600-3225

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2024-01-01—2024-12-31**

Spåra årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vägaren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3225 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vägaren 8	1970-01-01	1970

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	32
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 884
101	p-platser	0
<b>Totalt 216 objekt</b>		<b>7 916</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 54 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Hjorth	Ordförande
Ronny Hjorth	Sekreterare
Rikard Folkman	Ledamot
Marie Johansson	Ledamot
Ulla Karlsson	Ledamot
Fredrik Green	Ledamot
Anna Strömberg	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rikard Folkman, Marie Johansson och Fredrik Green.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rikard Folkman, Ronny Hjorth, Helena Hjorth och Marie Johansson.

Revisorer har varit: Ingalill Jansson med Carina Herbertsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Anna Maria Zeipel (sammanställande), Agneta Folkman samt Paula Masalin, valda vid föreningsstämman.

Ronny Hjorth har varit vicevärd.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 . På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Budgeten för 2025 är klar och styrelsen valde att låta årsavgiften vara oförändrad för 2025.

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under vår och höst 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Energideklaration, Elrevision med byte av trasiga och gamla elkomponenter, Byte av armaturer i tvättstugorna Nytt avloppsrör hus 12, serviceavtal för tvättstugorna, byte av insamlingsenheter för tempgivare, Hopslagning av el-abonnemang.
2023	Målning av samtliga entrépartier samt lordningställande av samtliga skyddsrum. Betalat av ett lån.
2022	Justering asfaltering del av parkering, Målning på snöågatan 6-10, OVK och rengöring av ventilationskanaler.
2021	Brandvarnare i samtliga tvättstugor och källare med trappsiren, Två laddstolpar med fyra uttag för hybrid/elbilsladdning, Spolning värmeväxlare och Bytt 75 m staket.
2020	Målning sophus och förråd. Byte armaturer på parkeringen, samt målning p-rutor. Hamling av träd. Köpt 3 nya Wascatormaskiner. Bytt alla elslutbleck och låskistor. Ny VVC pump. Byte VVC ledning i hus 4.
2019	11st motorvärmplatser, varav två med ladd stolpe för elbil. Bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till närvarostyrda LED.
2018	Installation av partikelfilter i undercentral. Byte av stolparmaturer och utebelysning till LED. Nytt staket i lekparken. Målning av källargångar och källartak. Ny grovtvättmaskin.
2017	Nytt passersystem, vattenlarm i samtliga lght, renovering av samlingslokal. Nya utemöbler., injustering av badrumsflöden. Diverse målningsarbeten bl.a. källaren hus 8.
2016	Ny lekpark och 30st nya temperaturgivare. OVK.
2015	Byte av samtliga fönster på området, lght, källare, tvättstugor och trappor. Byte av samtliga balkongdörrar.
2014	Diverse asfaltering och fastighetsboxar.
2013	Målning av samtliga husgrunder och dagvattenrör. Nedgrävning av ny dagvattenledning med nya brunnar hus 4, 8 och 12.
2012	Ny undercentral med webbaserat styrövervakningssystem och 30 temperaturgivare i lght. Nyplanteringar.
2011	Nya källardörrar, Tätning av externa fönster. I källarna: brytskydd, närvarostyrd belysning, isolering av rör, nya vattenmätare, avstängningsventiler. Nya armaturer på parkeringen och asfalt. Nyplanteringar. Fågelskydd vindar.
2010	Nya källarförråd. Perlatorer i lght. Brandvarnare och släckare i trapporna.
2009	Nya spisfläktar, stamventiler, radiatorventiler, termostater, fuktstyrda don, expansionskärl, injustering av hela värme- och ventilationssystemet. Nya EC frånluftsfläktar. Nya motorvärmare. Nya tvättmaskiner.
2006	Nytt låssystem, ny ute belysning.
2004	Byte av pumpar, tvättmaskiner, signalförstärkare och motorvärmare. Ny asfalt.
2003	PCB inventering. Brandvarnare i alla lght. Ny asfalt. Ny lekpark.
2001	Badrumsrenovering med nya badrumsstammar, nya entrédörrar.
1998	Ombyggnad av källarlokal till samlingslokal.
1997	Nya frånluftsfläktar
1995	Nya balkonger
1994	Sophusen byggdes. Trappor och tvättstugor renoverades.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Av större investeringar kommer byte av kulvert ske inom några år annars underhåll enligt underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

Föreningens hemsida finns på [www.hsb.se/malardalarna/brf/vagaren](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/vagaren)  
E-post [brfvagaren.borlange@gmail.com](mailto:brfvagaren.borlange@gmail.com)

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

### Utmärkelse

Vi är glada och stolta att kunna meddela att vår bostadsrättsförening har blivit utvald till en av de sex bästa bostadsrättsföreningarna i Sverige av tidningen BoRätt. Denna hedersutmärkelse är ett erkännande av att vi arbetat hårt, har ett stort tekniskt kunnande, planerat vår ekonomi väl, haft en långsiktig underhållsplanering och har ett engagemang och strävan efter att skapa en trivsamt och välskött boendemiljö för alla våra boende.

Tidningen BoRätt gjorde även ett specialreportage med vicevärden eftersom hans engagemang och tekniska kunnande har fått ned vår mediaförbrukning från över 200 kWh/m<sup>2</sup>/år till nuvarande 63 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Läs artikel här: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/vagaren/nyheter/brf-vagaren-bland-de-6-basta-brferna/>

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	214	206	233	219
Skuldsättning, kr/kvm	94	111	203	240	540
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	95	111	203	241	542
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	198	175	142	139	120
Årsavgifter, kr/kvm	655	634	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	684	660	614	610	611
Nettoomsättning, tkr	5 415	5 190	4 837	4 829	4 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 093	958	869	1 216	1 043
Soliditet, %	89	88	85	83	73

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	381 000	0	0	381 000
Upplåtelseavgifter, kr	51 600	0	0	51 600
Underhållsfond, kr	3 228 249	0	225 646	3 453 894
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 660 849</b>	<b>0</b>	<b>225 646</b>	<b>3 886 494</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 749 075	957 806	-225 646	15 481 235
Årets resultat, kr	957 806	-957 806	1 092 500	1 092 500
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 706 881</b>	<b>0</b>	<b>866 854</b>	<b>16 573 735</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 367 730</b>	<b>0</b>	<b>1 092 500</b>	<b>20 460 229</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 354 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	15 706 881
Årets resultat, kr	1 092 500
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 354
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 573 735</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>16 573 735</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 415 477	5 190 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 680	35 724
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 417 157</b>	<b>5 225 898</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 507 409	-3 363 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 089	-143 628
Personalkostnader	Not 6	-489 437	-456 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-408 190	-408 190
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 524 125</b>	<b>-4 371 847</b>

## Rörelseresultat

**893 032**      **854 052**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	208 920	127 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-9 452	-23 705
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>199 468</b>	<b>103 754</b>

## Resultat efter finansiella poster

**1 092 500**      **957 806**

## Resultat före skatt

**1 092 500**      **957 806**

## Årets resultat

**1 092 500**      **957 806**



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 239 356	15 637 159
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	45 882	56 269
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>15 285 238</b>	<b>15 693 428</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**15 285 738**      **15 693 928**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 334 987	3 157 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		366 063	277 071
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 701 050</b>	<b>3 434 163</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 701 050**      **6 434 163**

### Summa Tillgångar

**22 986 788**      **22 128 091**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	432 600	432 600
Fond för yttre underhåll	3 453 894	3 228 249
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 886 494</b>	<b>3 660 849</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 481 235	14 749 075
Årets resultat	1 092 500	957 806
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>16 573 735</b>	<b>15 706 881</b>

### Summa Eget kapital

**20 460 230**      **19 367 729**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	745 109
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>745 109</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		745 109	133 364
Leverantörsskulder		330 953	420 000
Skatteskulder		18 030	13 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	733 598	711 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	698 869	736 630
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 526 558</b>	<b>2 015 253</b>

### Summa Skulder

**2 526 558**      **2 760 362**

### Summa Eget kapital och skulder

**22 986 788**      **22 128 091**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 893 032 854 052

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 408 190 408 190

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **408 190 408 190**

Erhållen ränta 122 269 83 475

Erlagd ränta -9 705 -23 958

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 413 787 1 321 759**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 40 321 -87 405

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -99 280 186 030

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-58 959 98 626**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 354 828 1 420 385**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -133 364 -724 884

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-133 364 -724 884**

## Årets kassaflöde

**1 221 464 695 501**

Likvida medel vid årets början **6 093 525 5 398 024**

Likvida medel vid årets slut **7 314 989 6 093 525**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Resultat- och balansräkning**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 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	4 090 055 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodoavande 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	4 939 512	4 939 512
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	225 720	0
	Hyror lokaler	0	4 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	205 200	202 950
	Hyror förbrukningsbaserad	19 141	0
	Hyror informationsöverföring	0	56 430
	Hyror övrigt	4 200	0
	Övriga primära intäkter	31 204	37 340
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 424 977</b>	<b>5 240 432</b>
	Hysesbortfall	-9 500	-10 760
	Avsatt till inre fond	0	-39 498
	<i>Summa</i>	<b>-9 500</b>	<b>-50 258</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 415 477</b>	<b>5 190 174</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 680	35 724
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 680</b>	<b>35 724</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-774 820	-822 365
	Reparationer	-34 489	-4 824
	Planerat underhåll	-120 354	-328 032
	EI	-153 191	-182 930
	Uppvärmning	-1 102 806	-922 371
	Vatten	-322 069	-282 616
	Sophämtning	-162 118	-202 209
	Fastighetsförsäkring	-128 338	-110 293
	Kabel-TV och bredband	-311 019	-114 723
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 980	-183 306
	Förvaltningsavtalskostnader	-200 216	-200 739
	Övriga driftkostnader	-10 009	-9 357
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 507 409</b>	<b>-3 363 765</b>

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	-3 261	-23 183
	Administrationskostnader	-41 640	-49 259
	Extern revision	-18 500	-16 000
	Medlemsavgifter	-36 500	-36 500
	Föreningsverksamhet	-8 487	-9 508
	Övriga förvaltningskostnader	-10 701	-9 179
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-119 089</b>	<b>-143 628</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 850	-115 898
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-245 250	-168 650
	Löner och övriga ersättningar	-6 291	-55 076
	Sociala avgifter	-108 996	-101 234
	Övriga personalkostnader	-7 050	-9 405
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-489 437</b>	<b>-456 263</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-351 504	-351 504
	Avskrivning på markanläggning	-46 299	-46 299
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 387	-10 387
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-408 190</b>	<b>-408 190</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	60 749	65 557
	Ränteintäkter HSB bunden placering	147 484	60 713
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	687	1 189
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>208 920</b>	<b>127 459</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-9 452	-23 642
	Övriga räntekostnader	0	-63
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-9 452</b>	<b>-23 705</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 255 998	21 506 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	549 811	549 811
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 278 923	1 278 923
	Årets investeringar	0	749 289
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 084 732</b>	<b>24 084 732</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 447 573	-7 770 867
	Årets avskrivningar	-397 803	-397 803
	Återförda avskrivningar	0	278 903
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-8 845 376</b>	<b>-7 889 767</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>15 239 356</b>	<b>16 194 965</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	103 000	103 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	113 000	113 000
	<i>Summa</i>	<b>83 016 000</b>	<b>83 016 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 925 000	15 925 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>15 925 000</b>	<b>15 925 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	135 930	885 219
	Årets försäljning/utrangering	0	-749 289
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>135 930</b>	<b>135 930</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-79 661	-348 177
	Årets avskrivningar	-10 387	-10 387
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	278 903
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-90 048</b>	<b>-79 661</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>45 882</b>	<b>56 269</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 314 989	3 093 525		
	Övriga fordringar	19 998	63 567		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 334 987</b>	<b>3 157 092</b>		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,14%	2025-01-30	745 109	133 364
				<b>745 109</b>	<b>133 364</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			745 109	
	Kortfristig del			745 109	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			133 364	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			533 456	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,14%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Arbetsgivaravgifter	56 735	22 575		
	Källskatt	64 234	25 147		
	Inre fond	609 301	663 274		
	Övriga kortfristiga skulder	3 328	907		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>733 598</b>	<b>711 903</b>		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	434 324	475 940		
	Upplupna räntekostnader	1 416	1 669		
	Övriga upplupna kostnader	263 129	259 021		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>698 869</b>	<b>736 630</b>		

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Borlänge, org.nr. 782600-3225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren i Borlänge 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 uppger, 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 Vägaren i Borlänge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Ingalill Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**HELENA HJORTH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:52:17



**FREDRIK GREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 06:34:22



**ANNA STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:36:07



**RIKARD FOLKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 15:54:44



**MARIE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 06:23:02



**ULLA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 10:25:09



**RONNY HJORTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:44:29



**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 09:47:03



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:40:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 09:57:38



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:41:17



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
205 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Det här nyckeltalet används inte, därav 0 kr/kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
94 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  
0 %

## 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  
198 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  
655 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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