



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lundegård i Borlänge

Sparande 183 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 6 986 kr/kvm
Räntekänslighet 10 %	Energikostnad 169 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 842 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
183 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav redovisas 0 kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 986 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
10 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
169 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
842 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lundegård i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1823 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 1	1957-01-01	1957
Stenbocken 4	1957-01-01	1957
Stenbocken 5	1957-01-01	1957

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	p-platser	0
45	föråd	280
13	lokaler (hyresrätt)	1 035
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 698
61	garageplatser	921

Totalt 379 objekt11 934

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



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Zetterberg, Charles Bergqvist och Håkan Andersson.

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Nordlund, Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström och Håkan Andersson.

Revisorer har varit: Gunilla Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Extra stämma för att behandla nya stadgarna hölls 2024-10-24 då deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Styrelsen har antagit budget för 2025 och bestämt en höjning med 4 % från 2025-01-01.

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.

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Underhåll utifrån föreningens upprättade underhållplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Föreningens hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Lundegard/

E-post brflundegard@hotmail.com

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	183	175	242	220	169
Skuldsättning, kr/kvm	6 986	7 251	5 883	3 159	2 255
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 597	8 767	7 113	3 819	2 727
Räntekänslighet, %	10	11	11	6	5
Energikostnad, kr/kvm	169	165	143	127	140
Årsavgifter, kr/kvm	842	770	670	609	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	80	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	842	785	690	601	561
Nettoomsättning, tkr	9 956	9 061	7 995	7 010	6 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-312	205	1 359	1 340	164
Soliditet, %	14	14	16	23	27

2020-2023

Under 2024 har två bostadsrättslokaler upphört och en hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt. Det gör att ytorna för 2020-2023 inte är jämförbara med 2024.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar (utbyte stammar 2023), ökade ränte- och värmekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 4 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	470 145	0	-16 195	453 950
Underhållsfond, kr	3 468 516	0	292 625	3 761 141
S:a bundet eget kapital, kr	3 938 661	0	276 430	4 215 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 965 016	205 051	-292 625	9 877 442
Årets resultat, kr	205 051	-205 051	-311 691	-311 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 170 067	0	-604 316	9 565 751
S:a eget kapital, kr	14 108 728	0	-327 886	13 780 842

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 367 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 375 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 170 067
Årets resultat, kr	-311 691
Reservation till underhållsfond, kr	-367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 565 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 565 751
------------------------------------	------------------

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	9 955 555	9 050 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 785	100 597
Summa Rörelseintäkter		10 046 340	9 150 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 724 143	-4 550 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 243	-309 847
Personalkostnader	Not 6	-160 429	-161 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 419 991	-1 599 648
Summa Rörelsekostnader		-7 578 806	-6 621 369
Rörelseresultat		2 467 534	2 529 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	124 094	126 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 903 318	-2 450 981
Summa Finansiella poster		-2 779 224	-2 324 493
Resultat efter finansiella poster		-311 691	205 051
Resultat före skatt		-311 691	205 051
Årets resultat		-311 691	205 051

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	93 944 786	95 134 188
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	737 588
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		93 944 786	95 871 775
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	502
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	502
Summa Anläggningstillgångar		93 945 286	95 872 277

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 771	28 910
Aktuell skattefordran		8 190	25 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 416 520	5 846 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 708	261 814
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 706 189	6 162 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 000	2 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 000	2 000
Summa Omsättningstillgångar		5 708 189	6 164 880
Summa Tillgångar		99 653 475	102 037 157

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	453 950	470 145
Fond för yttre underhåll	3 761 141	3 468 516
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 215 091	3 938 661
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 877 442	9 965 016
Årets resultat	-311 691	205 051
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 565 751	10 170 067
Summa Eget kapital	13 780 843	14 108 728
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 19 946 132	39 522 838
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	19 946 132	39 522 838
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	63 428 976	45 044 546
Leverantörsskulder	279 980	1 054 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 767 952	868 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 449 592	1 437 433
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	65 926 500	48 405 590
Summa Skulder	85 872 632	87 928 428
Summa Eget kapital och skulder	99 653 475	102 037 157

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 467 534	2 529 544
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 419 991	1 599 648
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 419 991	1 599 648
Erhållen ränta	124 094	126 488
Erlagd ränta	-2 967 354	-2 328 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 044 264	1 927 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	318 353	-262 969
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-799 485	-3 000 605
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-481 132	-3 263 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 563 133	-1 336 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-493 002	-18 418 888
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-493 000	-18 418 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	-16 195	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 192 276	15 951 134
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 208 471	15 951 134
Årets kassaflöde	-138 338	-3 803 798
Likvida medel vid årets början	5 453 562	9 257 360
Likvida medel vid årets slut	5 315 224	5 453 562

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 20-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-50 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 168 945	7 428 432
	Hyror lokaler	1 025 452	988 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	657 919	558 406
	Övriga primära intäkter	103 239	74 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 955 555	9 050 316
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 955 555	9 050 316
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	90 785	100 597
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	90 785	100 597
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-526 446	-507 396
	Snö och halk-bekämpning	-160 760	-131 152
	Reparationer	-318 283	-112 645
	Planerat underhåll	-74 375	-235 857
	Försäkringsskador	-55 449	-23 800
	El	-240 966	-360 763
	Uppvärmning	-1 359 969	-1 187 271
	Vatten	-417 877	-379 646
	Sophämtning	-271 819	-280 996
	Fastighetsförsäkring	-228 396	-233 091
	Kabel-TV och bredband	-288 660	-288 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-336 070	-308 015
	Förvaltningsavtalskostnader	-429 203	-482 738
	Övriga driftkostnader	-15 870	-18 360
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 724 143	-4 550 237

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	-28 226	0
	Administrationskostnader	-97 714	-182 701
	Extern revision	-25 418	-21 720
	Konsultkostnader	0	-15 750
	Medlemsavgifter	-46 500	-46 500
	Föreningsverksamhet	-20 386	-3 212
	Övriga förvaltningskostnader	-55 999	-39 964
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-274 243	-309 847
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 000	-81 700
	Revisionsarvode	-995	0
	Övriga arvoden	-48 900	-55 800
	Löner och övriga ersättningar	-90	-903
	Sociala avgifter	-21 444	-21 534
	Övriga personalkostnader	0	-1 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 429	-161 637
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	-2 194 634	-1 530 877
	Avskrivning på markanläggning	-225 357	-68 771
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 419 991	-1 599 648
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	116 828	120 535
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 266	5 953
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	124 094	126 488
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	-2 901 293	-2 449 017
	Övriga räntekostnader	-2 025	-1 964
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 903 318	-2 450 981

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 324 747	62 869 830
	Ingående anskaffningsvärde mark	652 500	652 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	480 219	480 219
	Årets investeringar	1 230 589	54 454 917
	Omklassificering Byggnad	-6 212 933	0
	Omklassificering Markanläggning	6 212 933	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 688 055	118 457 466
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 323 278	-25 952 339
	Årets avskrivningar	-2 419 991	-1 599 648
	Omklassificeringar	0	-4 228 709
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 743 269	-31 780 696
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 944 786	86 676 770
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 603 000	4 603 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 654 000	2 654 000
	<i>Summa</i>	101 257 000	101 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 022 000	85 022 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 022 000	85 022 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 157	103 157
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 157	103 157
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-103 157	-103 157
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 157	-103 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna	500	500
	BR lokal 7001+7002	2	2
	BR Lokal 7001+7002 har upphört att vara bostadsrätt.	-2	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	502

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

Avräkningskonto HSB

5 313 224

5 451 562

Övriga fordringar

103 296

395 199

*Summa Övriga fordringar***5 416 520****5 846 761****Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Kassa

2 000

2 000

*Summa Kassa och bank***2 000****2 000****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,32%	2025-03-28	5 000 000	0
Swedbank	3,55%	2025-01-28	7 000 000	0
Swedbank	2,67%	2025-04-25	7 000 000	0
Swedbank	3,19%	2025-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,52%	2025-03-25	1 900 000	100 000
Swedbank	1,09%	2026-04-27	9 997 500	215 000
Swedbank	3,17%	2025-03-28	10 212 500	215 000
Swedbank	2,83%	2025-03-25	10 266 250	215 000
Swedbank	3,65%	2027-12-22	10 359 088	195 456
Swedbank	3,55%	2025-01-28	9 727 270	181 820
Swedbank	3,21%	2025-02-28	6 912 500	70 000
			83 375 108	1 192 276

Långfristig del

19 946 132

Nästa års amortering av långfristig skuld

410 456

Lån som ska konverteras inom ett år

63 018 520

Kortfristig del

63 428 976

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 192 276

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 769 104

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,97%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	9 483	13 253
	Momsskuld	55 524	11 764
	Källskatt	17 767	12 120
	Inre fond	673 416	814 083
	Övriga kortfristiga skulder	11 762	17 485
	<i>Summa Övriga skulder</i>	767 952	868 705
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	835 842	722 939
	Upplupna räntekostnader	194 010	258 046
	Övriga upplupna kostnader	419 740	456 448
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 449 592	1 437 433

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 Lundegård i Borlänge, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-ERIK ZETTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:46:47



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:09:03



DAN NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:25:31



HÅKAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:56:35



CHARLES BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:17:58



ANDERS BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:20:44



GUNILLA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:26:36



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:50:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNILLA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:31:26



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:51:33



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.