



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dagny i Borlänge

Sparande 133 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 474 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 154 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 537 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
133 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

Nyckeltalet används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
474 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
1 %

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
154 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
537 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 Dagny i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0577 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 6 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 12–14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 6	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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.

Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m²
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 267
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
49	garageplatser	0
88	p-platser	0
Totalt 329 objekt		11 385

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Georgsson	Ordförande
Cecilia Johansson	Ledamot
Bengt Hamelius	Ledamot
Patrik Hjelte	Ledamot
Yngve Rönnerstedt	Ledamot
Maria Bergkvist	HSB-ledamot
Dongyang Qu	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Georgsson, Cecilia Johansson, Bengt Hamelius och Dongyang Qu.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Georgsson, Bengt Hamelius och Cecilia Johansson.

Revisorer har varit: Clas Jansson med Roger Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Arne Lindström (sammankallande) och Helge Randa, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Anders Georgsson med Bengt Hamelius som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, beslut 1 av 2.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var styrelsens förslag till stadgeändring. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 23 oktober 2024.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Ombyggnad och inglasning balkonger.
2004	Fönsterbyte alla lägenheter.
2005	Byte av entrédörrar (portar).
2007	Markiser på balkongerna.
2012	Installation av 3-fas in i lägenheterna, byte av lägenhetsdörrar.
2014	Miljöstation, byte av värmepumpar och värmeväxlare.
2015	Byte av 6 st hissar, 10 nya parkeringsplatser med motorvärmare, breddning av väg, takisolering.
2016	Garage klädsel, fasadtvätt, markarbeten.
2017	Byte av 5 st lyktstolpar, LED-belysning i garage.
2018	Kamerautrustning garage, motorvärmare, byte av rör för varmvatten.
2018-2019	Relining kök och badrum.
2019	Nytt passagesystem, övernattningsrum färdigställt.
2020	Samkvämsrum källare 12 C, solceller båda husen, vattenrening i element.
2021	Byte termostater, byte av injusteringsventil i källaren hus 12 och 14.
2022	Renovering av parkeringsdäck, 8 nya parkeringsplatser för elbil, större p-platser i garagen.
2023	Iordningställande 6 st entréer, statuskontroll.
2024	Byte markiser, brandgata, spolning avloppsstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	136	165	167	223
Skuldsättning, kr/kvm	474	485	625	792	819
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	474	490	632	800	828
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	154	141	128	115	94
Årsavgifter, kr/kvm	537	517	502	502	500
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	90	91	89
Totala intäkter, kr/kvm	598	581	553	548	557
Nettoomsättning, tkr	6 796	6 488	6 265	6 239	6 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	75	542	444	354
Soliditet, %	78	77	75	70	69

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 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 driftskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m².

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

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	914 794	0	0	914 794
Upplåtelseavgifter, kr	552 171	0	0	552 171
Underhållsfond, kr	5 891 564	0	39 691	5 931 255
S:a bundet eget kapital, kr	7 358 529	0	39 691	7 398 220
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 192 633	75 226	-39 691	18 228 168
Årets resultat, kr	75 226	-75 226	-252 815	-252 815
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 267 859	0	-292 506	17 975 353
S:a eget kapital, kr	25 626 388	0	-252 815	25 373 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 455 309 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	18 267 859
Årets resultat, kr	-252 815
Reservation till underhållsfond, kr	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	455 309
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 975 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 975 353
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 795 928	6 486 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 203	124 702
Summa Rörelseintäkter		6 810 131	6 610 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 324 925	-4 780 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 799	-302 407
Personalkostnader	Not 6	-195 405	-173 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 588	-1 263 111
Summa Rörelsekostnader		-7 054 718	-6 518 818
Rörelseresultat		-244 587	92 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 078	68 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-74 305	-84 949
Summa Finansiella poster		-8 228	-16 787
Resultat efter finansiella poster		-252 815	75 226
Resultat före skatt		-252 815	75 226
Årets resultat		-252 815	75 226



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	29 230 142	29 043 686
Summa Materiella anläggningstillgångar		29 230 142	29 043 686

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

29 230 642 29 044 186

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 066	3 322
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 058 426	3 890 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	300 748	272 278
Summa Kortfristiga fordringar		2 373 240	4 166 575

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		19 720	12 261
Summa Kassa och bank		19 720	12 261

Summa Omsättningstillgångar

3 392 959 4 178 835

Summa Tillgångar

32 623 602 33 223 021



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 466 965	1 466 965
Fond för yttre underhåll	5 931 255	5 891 564
Summa Bundet eget kapital	7 398 220	7 358 529

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 228 168	18 192 633
Årets resultat	-252 815	75 226
Summa Fritt eget kapital	17 975 353	18 267 859

Summa Eget kapital	25 373 573	25 626 388
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 280 000	5 400 000
Summa Långfristiga skulder		5 280 000	5 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		412 919	762 391
Skatteskulder		33 819	63 652
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	440 365	412 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	962 926	838 509
Summa Kortfristiga skulder		1 970 029	2 196 633

Summa Skulder		7 250 029	7 596 633
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		32 623 602	33 223 021
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-244 587	92 013
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 319 588	1 263 111
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 319 588	1 263 111
Erhållen ränta	63 822	68 162
Erlagd ränta	-74 517	-89 829
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 064 305	1 333 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	296 375	-248 969
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-226 392	581 434
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 983	332 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 134 288	1 665 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 506 045	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 506 045	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	-491 757	65 922
Likvida medel vid årets början	3 566 917	3 500 995
Likvida medel vid årets slut	3 075 160	3 566 917



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: 10-30 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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 tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 054 696	5 766 396
	Årsavgifter lokaler	56 804	54 100
	Hyror lokaler och förråd	9 204	9 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	570 550	566 850
	Hyror förbrukningsbaserad	18 641	12 261
	Övriga primära intäkter	101 033	89 542
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 810 928	6 498 629
	Hyresbortfall	-15 000	-12 500
	<i>Summa</i>	-15 000	-12 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 795 928	6 486 129

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	122 680
	Övriga sekundära intäkter	14 203	2 022
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 203	124 702

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-797 709	-668 109
	Snö och halk-bekämpning	-92 894	-91 398
	Reparationer	-489 239	-425 549
	Planerat underhåll	-455 309	-332 742
	Försäkringsskador	-4 588	0
	El	-493 294	-583 526
	Uppvärmning	-775 022	-591 427
	Vatten	-489 029	-433 424
	Sophämtning	-257 048	-252 693
	Fastighetsförsäkring	-168 849	-171 597
	Kabel-TV och bredband	-353 836	-353 655
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-325 134	-327 989
	Förvaltningsavtalskostnader	-563 095	-487 811
	Övriga driftkostnader	-59 880	-60 095
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 324 925	-4 780 015

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	-9 223	-4 896
	Administrationskostnader	-51 816	-37 498
	Extern revision	-21 875	-18 625
	Konsultkostnader	0	-2 790
	Medlemsavgifter	-55 500	-55 500
	Föreningsverksamhet	-41 131	-36 463
	Övriga förvaltningskostnader	-35 254	-146 636
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 799	-302 407
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-153 920	-139 043
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Övriga arvoden	-6 000	-2 000
	Sociala avgifter	-29 485	-24 485
	Övriga personalkostnader	0	-2 756
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-195 405	-173 284
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	-1 102 506	-1 057 615
	Avskrivning på markanläggning	-217 082	-205 497
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 319 588	-1 263 111
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	63 540	65 340
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 256	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	282	2 822
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 078	68 162
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	-73 912	-83 888
	Övriga räntekostnader	-393	-1 061
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-74 305	-84 949

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 795 726	46 795 726
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 056 450	1 056 450
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 380 813	4 380 813
	Årets investeringar	1 506 045	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 739 034	52 232 989
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 189 303	-21 926 192
	Årets avskrivningar	-1 319 588	-1 263 111
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 508 892	-23 189 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 230 142	29 043 686
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 280 000	2 280 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	169 000	169 000
	<i>Summa</i>	126 449 000	126 449 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 906 700	14 906 700
	Varav i eget förvar	-5 600 000	-5 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 306 700	9 306 700
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 055 440	3 554 656
	Övriga fordringar	2 986	336 318
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 058 426	3 890 974
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 256	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 492	272 278
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	300 748	272 278

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0

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	1,25%	2028-04-25	2 730 000	60 000
Swedbank	1,46%	2026-04-24	2 670 000	60 000
			5 400 000	120 000

Långfristig del 5 280 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Kortfristig del 120 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 120 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 480 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,35%

Finns swap-avtal Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	6 408	3 432
Arbetsgivaravgifter	30 954	21 156
Källskatt	51 675	37 652
Inre fond	305 313	310 423
Övriga kortfristiga skulder	46 015	39 417
<i>Summa Övriga skulder</i>	440 365	412 080

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	587 880	551 173
Upplupna räntekostnader	9 545	9 757
Övriga upplupna kostnader	365 501	277 579
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	962 926	838 509

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 Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagny 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dagny 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

Clas Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS GEORGSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:56:02



CECILIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:06:01



YNGVE RÖNNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:53:43



PATRIK HJELTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:13:19



BENGT HAMELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:47:28



MARIA BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:53:54



CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:54:14



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:52:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:56:23



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:53:45



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.