



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hagahus i Borlänge

 Sparande 23 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 598 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 188 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 533 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
23 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
598 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
188 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
533 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 Hagahus i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1278 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tångringen 4 i Borlänge kommun med adresserna Hagavägen 15, 23, 25, och 27 samt Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tångringen 4	1961-01-01	1961
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. 2026-02-28.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 213
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	810
4	lokaler (hyresrätt)	182
53	garageplatser	0
71	p-platser	0
Totalt 288 objekt		9 205

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 74 st 2 rok, 24 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Lundqvist	Ordförande
Sören Risberg	Vice ordförande
Joachim Norelius	Sekreterare
Thomas Axelsson	Ledamot
Christer Björklund	HSB-ledamot
Tomas Markus	Suppleant
Linda Essö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Risberg, Thomas Axelsson, Tomas Markus och Linda Essö.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lundqvist, Sören Risberg och Joachim Norelius.

Revisorer har varit: Aldor Henriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Roger Olsson (sammankallande), Göran Westberg samt Anna Norman, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Kjell Lundqvist med Sören Risberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma gällande nya stadgar hölls 2024-10-30 och 10 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +15% per 2025-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband 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 under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Installation av nya fönster.
2006	Installation av säkerhetsdörrar i lägenheterna.
2008	Byte av två cirkulationspumpar.
2009	Styr- och reglersystem för värme och vatten utbytt.

2010	Nya ventilationsfläktar, rengöring ventilationskanaler, utbyte ventiler.
2010	Fönsterbyte gavellägenheter, Hagavägen 27.
2011	Isolering av vindarna till Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.
2011	Byte av cirkulationspump.
2013	Fönsterbyte och ventilation affärshuset.
2014	Renovering av avloppen i affärshuset.
2014	Byte avlopps- och dagvattenledningar i och intill affärshuset.
2014	Entré till Tempo.
2014	Stickprov stamledningar.
2014	Automatisk port garage.
2015	Nytt låssystem.
2015	Nya dörrmaskiner till hissarna.
2015	Ny stor tvättmaskin till höghuset.
2015	Kulvertreparation mellan affärshuset och Hagavägen 25 och 27.
2015	Översyn och besiktning av samtliga skyddsrum. Åtgärder av brister i skyddsrummen.
2015	Åtgärder i den yttre miljön, blomlådor vid affärsentrén och vid pergolan.
2017	Nya hisslinor Hagavägen 25 och 27.
2017	Entré utanför Hagavägen 15 åtgärdad.
2017	Ny torktumlare på Engelbrektsgatan.
2017	Renovering dagvatten bakom Engelbrektsgatan 19 A och 19 B.
2017	OVK besiktning.
2018	Påbörjat planering av stamrenovering.
2018	Påbörjat planering, byte av värmeväxlare varmvatten.
2018	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27 påbörjade.
2018	Målning parkeringslinjer utanför Tempo.
2018	Radonmätningar.
2018	Bytt förrådsdörrar i entrén Hagavägen 25 och 27.
2018	Bytt 2 st tvättmaskiner.
2018	OVK besiktning.
2019	Varmvattenväxlare utbyta.
2019	Belysning p-platser utbytt.
2019	Nytt tak på affärslokaler, Hagavägen 25.
2019	Målning trapphus Hagavägen 25 och 27.
2019	Påbörjat byte av avloppsrör/vattenledningar Engelbrektsgatan 15, 17 och 19. Beräknas vara klart våren 2021.
2020	Nytt tak på lastkaj, Tempo lokal.
2020	Installation av ytterbelysning.
2020	Asfaltering och målning p-platser.
2021	Stambyte och relining i låghusen färdigställt.
2021	Ny trappbelysning Engelbrektsgatan 15, 17 och 19.

2021	Reparation av lokal till nytt styrelserum.
2022	Färdigställande av övernattningsrum.
2022	Garagedfart Tempo.
2022	Byte av all belysning utomhus och i allmänna utrymmen.
2022	Källardörrar Engelbrektsgatan 17 och 19.
2022	Belysning trapphus låghus.
2022	Byte radiatorventiler samtliga lägenheter.
2023	Relining stammar höghuset.
2023	Tvättmaskin och torktumlare Engelbrektsgatan 19 A.
2023	Staket Hagavägen och Tångningsgatan.
2023	Värmekulvert mellan höghus och Engelbrektsgatan 15 C.
2023	Byte fjärrvärmeväxlare.
2023	Ny avfallsstation.
2024	Nytt låssystem allmänna utrymmen.
2024	OVK besiktning.
2024	Ordningsställande uteplats.

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

Planerar för etapp 3 relining stammar Tempohuset.
Rengöring alla luftkanaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 30 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

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	23	63	104	105	112
Skuldsättning, kr/kvm	598	625	652	289	316
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	682	783	816	362	396
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	188	164	128	130	131
Årsavgifter, kr/kvm	533	508	508	483	483
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	512	490	493	470	472
Nettoomsättning, tkr	5 241	4 994	5 031	4 835	4 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	-509	-1 208	-425	171	515
Soliditet, %	66	63	67	79	77

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 ränte- och avskrivningskostnader i kombination med för låga intäkter. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 23 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgiften och låna upp pengar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån kan bli nödvändigt de kommande åren.

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	654 815	0	0	654 815
Upplåtelseavgifter, kr	214 335	0	0	214 335
Underhållsfond, kr	4 335 005	0	168 625	4 503 630
S:a bundet eget kapital, kr	5 204 155	0	168 625	5 372 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 009 608	-1 207 640	-168 625	9 633 343
Årets resultat, kr	-1 207 640	1 207 640	-508 702	-508 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 801 968	0	-677 327	9 124 641
S:a eget kapital, kr	15 006 123	0	-508 702	14 497 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 375 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	9 801 968
Årets resultat, kr	-508 702
Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 124 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 124 641
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 241 342	4 966 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 628	71 624
Summa Rörelseintäkter		5 267 970	5 038 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 475 556	-5 297 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 471	-226 317
Personalkostnader	Not 6	-233 099	-240 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-570 524	-444 090
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-117 501	0
Summa Rörelsekostnader		-5 617 151	-6 208 273
Rörelseresultat		-349 181	-1 170 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 331	124 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-216 853	-161 803
Summa Finansiella poster		-159 522	-37 530
Resultat efter finansiella poster		-508 702	-1 207 640
Resultat före skatt		-508 702	-1 207 640
Årets resultat		-508 702	-1 207 640

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	20 576 939	19 301 767
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	30 711	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 607 650	19 301 767

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

20 608 150

19 302 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 134	1 332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 428 765	4 432 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 492	75 950
Summa Kortfristiga fordringar		1 502 391	4 510 110

Summa Omsättningstillgångar

1 502 391

4 510 110

Summa Tillgångar

22 110 541

23 812 376



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	869 150	869 150
Fond för yttre underhåll	4 503 630	4 335 005
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 372 780	5 204 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 633 343	11 009 608
Årets resultat	-508 702	-1 207 640
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 124 641	9 801 968

Summa Eget kapital**14 497 420****15 006 123**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 583 912	2 927 773
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 583 912	2 927 773

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 571 727	3 501 438
Leverantörsskulder		272 968	1 215 806
Skatteskulder		38 119	35 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	333 334	379 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	813 060	746 346
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 029 208	5 878 480

Summa Skulder**7 613 120****8 806 253****Summa Eget kapital och skulder****22 110 541****23 812 376**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-349 181	-1 170 110
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	570 524	444 090
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	570 524	444 090
Erhållen ränta	57 331	124 273
Erlagd ränta	-211 981	-152 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 694	-754 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 173	-7 327
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-924 433	949 637
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-921 260	942 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-854 566	188 309
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 876 407	-2 796 878
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 876 407	-2 796 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-273 572	-273 572
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-273 572	-273 572
Årets kassaflöde	-3 004 546	-2 882 140
Likvida medel vid årets början	4 409 065	7 291 205
Likvida medel vid årets slut	1 404 519	4 409 065

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: 20-40 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	4 195 836	3 995 748
	Årsavgifter lokaler	614 052	584 820
	Hyror lokaler	187 128	177 433
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 010	250 260
	Övriga primära intäkter	49 387	35 696
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 297 413	5 043 957
	Hyresbortfall	-56 071	-77 418
	<i>Summa</i>	-56 071	-77 418
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 241 342	4 966 539

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	43 766
	Övriga sekundära intäkter	26 628	27 858
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 628	71 624

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-607 087	-532 534
	Snö och halk-bekämpning	-101 788	-107 503
	Reparationer	-479 894	-302 789
	Planerat underhåll	-179 375	-1 460 537
	Försäkringsskador	-43 973	-26 200
	El	-175 949	-203 899
	Uppvärmning	-1 361 014	-1 080 472
	Vatten	-392 217	-402 734
	Sophämtning	-206 154	-321 983
	Fastighetsförsäkring	-203 873	-175 389
	Kabel-TV och bredband	-56 520	-56 370
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-294 451	-289 755
	Förvaltningsavtalskostnader	-361 577	-321 660
	Övriga driftkostnader	-11 685	-15 669
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 475 556	-5 297 492

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	-33 852	-2 755
	Administrationskostnader	-92 014	-117 771
	Extern revision	-21 442	-18 494
	Konsultkostnader	0	-3 375
	Medlemsavgifter	-47 000	-47 000
	Föreningsverksamhet	-14 950	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 212	-36 922
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-220 471	-226 317
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 216	-107 492
	Revisionsarvode	-5 000	-1 580
	Övriga arvoden	-79 500	-86 500
	Sociala avgifter	-31 383	-31 369
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-13 234
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 099	-240 375
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	-469 812	-402 815
	Avskrivning på markanläggning	-100 712	-41 275
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-570 524	-444 090
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-117 501	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-117 501	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	56 808	123 449
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	523	824
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 331	124 273

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-216 835	-161 789
	Övriga räntekostnader	-18	-14
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-216 853	-161 803
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 753 754	32 821 501
	Ingående anskaffningsvärde mark	840 903	840 903
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 132 141	1 194 782
	Årets investeringar	1 963 197	937 359
	Årets utrangeringar	-300 000	0
	Omklassificeringar	0	1 932 253
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 389 995	37 726 798
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 425 031	-17 980 942
	Årets avskrivningar	-570 524	-444 090
	Årets utrangeringar	182 499	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 813 056	-18 425 031
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 576 939	19 301 767
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 962 000	2 962 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 377 000	1 377 000
	<i>Summa</i>	89 139 000	89 139 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 852 000	13 852 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 852 000	13 852 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	72 734
	Årets investeringar	30 711	1 859 519
	Omklassificering till byggnad	0	-1 932 253
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	30 711	0

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Mälardalarna

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 404 519

4 409 065

Övriga fordringar

24 246

23 763

Summa Övriga fordringar

1 428 765

4 432 828

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>
Stadshypotek AB	4,08%	2025-10-30	335 427	37 272
Stadshypotek AB	4,09%	2025-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2026-09-01	592 346	77 864
Stadshypotek AB	3,82%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,01%	2027-09-01	1 227 866	158 436
			6 155 639	273 572

Långfristig del

3 583 912

Nästa års amortering av långfristig skuld

236 300

Lån som ska konverteras inom ett år

2 335 427

Kortfristig del

2 571 727

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

273 572

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 094 288

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,83%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter

821

21 584

Momsskuld

37 174

25 800

Källskatt

2 100

37 195

Inre fond

280 621

283 311

Övriga kortfristiga skulder

12 619

11 686

Summa Övriga skulder

333 334

379 576

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	505 361	437 794
	Upplupna räntekostnader	30 110	25 238
	Övriga upplupna kostnader	277 589	283 314
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	813 060	746 346

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 Hagahus i Borlänge, org.nr. 782600-1278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagahus 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 Hagahus 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

Aldor Henriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:55:09



CHRISTER BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:03:12



THOMAS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:56:43



SÖREN RISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:00:42



JOACHIM NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:25:23



ALDOR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:39:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:52:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALDOR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:41:48



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:54:07



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.