



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gudröd i Borlänge

 Sparande 87 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 253 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 168 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 599 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gudröd i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-7248 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 8 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 10 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 8	1975-01-01	1976

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. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 732
46	garageplatser	0
46	p-platser	0
Totalt 180 objekt		5 732

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 31 st 2 rok, 49 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Häagg	Ordförande
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande
Tommy Turpeinen	Sekreterare
Maria Jöhnemark	Ledamot
Britt Olsson	Ledamot
Lars Imland	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Häagg, Maria Jöhnemark och Britt Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Olsson, Leif Häagg, Ingegerd Lundgren och Tommy Turpeinen.

Revisor har varit: Henrik Navjord vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Hampus Åkerman (sammankallande) och Anette Fors Haga, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Styrelsen.

Studieansvarig har varit: Gun-Britt Jaxgård.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Leif Häagg med Ingegerd Lundgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar 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 under oktober 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Omläggning av yttertaket.
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl.
2005	Inglasning av balkonger.
2009	Renovering av trapphus.
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d. piskrummet till samlingslokal och styrelserum.
2012	Ny värmeväxlare.
2013	Ombyggnad del av cykelrum till gymlokal. Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum.
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattingsrum. Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltsytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Ny sopstation typ molok underjordsbehållare.
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr och reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Renovering hobbyrum.
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage. Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg. Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entrétaken. Byte fönster.
2019	Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering. Solceller på fasaden, gavel och framsida. Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan. Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger. Golvutjämning matkällare.
2020	Balkongplåtar utsida. Igångsättning av solcellsanläggning. Installation av smart VVC.
2021	Nya entrépartier.
2022	Installerat avgasningssystem med partikelavskiljning i värmesystemet. Renoverat parkeringsdäcket.
2023	Installation av 3 stycken laddstolpar för elbil (6 platser), varav 2 stolpar i garage (4 platser) och 1 på p-däck (2 platser).
2024	Installation av droppmattor i alla lägenheter med automatlarm via nätet vid läckage i diskmaskin, kyl, frys och under diskho. Dörrautomatik på alla dörrar i källaren.

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

Byte av lägenhetsdörrar med låssystem samt relining för ca 5 miljoner kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

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, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningen har egen hemsida <http://www.hsb.se/malardalarna/brf/gudrod/> och e-postadress gudrod.exp@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	87	127	127	129	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 253	1 372	1 405	996	1 017
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 253	1 372	1 405	996	1 017
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	168	151	122	124	112
Årsavgifter, kr/kvm	599	576	548	538	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	91	91	78
Totala intäkter, kr/kvm	669	645	602	588	687
Nettoomsättning, tkr	3 837	3 670	3 428	3 372	3 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	-268	-91	-308	-434	-1 245
Soliditet, %	66	64	64	71	71

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 drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt, vilket främst beror på en extra amortering under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 87 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	572 800	0	0	572 800
Underhållsfond, kr	7 195 456	0	-148 219	7 047 237
S:a bundet eget kapital, kr	7 768 256	0	-148 219	7 620 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 669 088	-91 288	148 219	8 726 018
Årets resultat, kr	-91 288	91 288	-267 907	-267 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 577 800	0	-119 688	8 458 111
S:a eget kapital, kr	16 346 056	0	-267 907	16 078 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 148 219 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	8 577 799
Årets resultat, kr	-267 907
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 458 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 458 111
------------------------------------	------------------

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	3 837 129	3 670 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 116
Summa Rörelseintäkter		3 837 129	3 695 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 819 298	-2 587 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 366	-120 115
Personalkostnader	Not 6	-325 568	-316 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-619 632	-636 989
Summa Rörelsekostnader		-3 923 864	-3 661 393
Rörelseresultat		-86 736	34 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 019	55 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 190	-180 827
Summa Finansiella poster		-181 171	-125 295
Resultat efter finansiella poster		-267 907	-91 289
Resultat före skatt		-267 907	-91 289
Årets resultat		-267 907	-91 289



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 060 208	22 655 259
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 060 208	22 655 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 060 708	22 655 759

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 275 789	725 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 301	178 013
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 408 123	903 917
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 042 190	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 042 190	0
Summa Omsättningstillgångar		2 450 313	2 903 917
Summa Tillgångar		24 511 021	25 559 676



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	572 800	572 800
Fond för yttre underhåll	7 047 237	7 195 456
Summa Bundet eget kapital	7 620 037	7 768 256

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 726 018	8 669 088
Årets resultat	-267 907	-91 288
Summa Fritt eget kapital	8 458 111	8 577 799

Summa Eget kapital	16 078 148	16 346 055
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 143 552	3 229 680
Summa Långfristiga skulder		3 143 552	3 229 680

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 036 128	4 636 128
Leverantörsskulder		186 493	204 502
Skatteskulder		15 499	19 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	571 548	605 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	479 653	517 792
Summa Kortfristiga skulder		5 289 321	5 983 941

Summa Skulder		8 432 873	9 213 621
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		24 511 021	25 559 676
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 736	34 007
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	619 632	636 989
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	619 632	636 989
Erhållen ränta	71 102	53 449
Erlagd ränta	-242 577	-180 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	361 421	543 483
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 025	-76 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-100 852	122 767
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-62 827	45 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 594	589 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-24 581	-63 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 581	-63 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-686 128	-186 128
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-686 128	-186 128
Årets kassaflöde	-412 115	339 299
Likvida medel vid årets början	2 688 167	2 348 868
Likvida medel vid årets slut	2 276 051	2 688 167



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: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-30 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 563 246 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 433 176	3 301 248
	Hyror lokaler	54 172	48 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	316 773	316 660
	Hyror övrigt	4 600	0
	Övriga intäkter	47 806	72 509
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 856 527	3 738 793
	Hyresbortfall	-19 398	-11 513
	Avsatt till inre fond	0	-56 997
	<i>Summa</i>	-19 398	-68 510
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 837 129	3 670 283

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	25 116
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	25 116

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-406 757	-354 396
	Snö och halk-bekämpning	-53 564	-71 849
	Reparationer	-388 196	-207 673
	Planerat underhåll	-148 219	-207 615
	Försäkringsskador	-4 451	-58 372
	El	-116 225	-121 264
	Uppvärmning	-625 902	-553 226
	Vatten	-221 238	-193 379
	Sophämtning	-130 799	-129 599
	Fastighetsförsäkring	-100 145	-89 880
	Kabel-TV och bredband	-216 024	-210 921
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 080	-153 472
	Förvaltningsavtalskostnader	-220 412	-208 371
	Övriga driftkostnader	-30 285	-27 960
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 819 298	-2 587 978

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-278
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 728	-1 790
	Administrationskostnader	-69 907	-42 120
	Extern revision	-14 000	-11 500
	Konsultkostnader	0	-9 071
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-25 302	-5 055
	Övriga förvaltningskostnader	-15 429	-20 301
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 366	-120 115
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 100	-95 800
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-178 974	-163 475
	Löner och övriga ersättningar	-3 103	-117
	Sociala avgifter	-44 442	-40 455
	Övriga personalkostnader	-950	-11 463
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-325 568	-316 310
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	-486 195	-486 185
	Avskrivning på markanläggning	-133 437	-125 104
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-25 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-619 632	-636 989
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	18 135	52 968
	Ränteintäkter bunden placering	49 964	2 083
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	919	481
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 019	55 532

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	-249 830	-180 317
	Övriga räntekostnader	-360	-510
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-250 190	-180 827
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 140 809	27 140 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	604 419	604 419
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 037 100	2 973 225
	Årets investeringar	24 581	63 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 806 909	30 782 328
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 127 069	-7 515 780
	Årets avskrivningar	-619 632	-611 289
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 746 701	-8 127 069
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 060 208	22 655 259
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 232 000	1 232 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	132 000	132 000
	<i>Summa</i>	62 764 000	62 764 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 891 000	10 891 000
	Varav i eget förvar	-1 079 000	-1 079 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 812 000	9 812 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	257 000	257 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-257 000	-231 300
	Årets avskrivningar	0	-25 700
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-257 000	-257 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 233 862

688 167

Skattekonto och momsfordran

41 927

37 738

Summa Övriga fordringar

1 275 789

725 905

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

2 083

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 301

175 929

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 301

178 013

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar Swedbank

0

2 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0

2 000 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
--------	---	------------	--

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

*Nästa års
amortering*

Swedbank

3,74%

2027-06-23

3 229 680

86 128

Swedbank

3,47%

2025-02-28

3 950 000

100 000

7 179 680

186 128

Långfristig del

3 143 552

Nästa års amortering av långfristig skuld

86 128

Lån som ska konverteras inom ett år

3 950 000

Kortfristig del

4 036 128

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

186 128

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

744 512

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,59%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	15 900	15 208
	Källskatt	24 750	23 720
	Inre fond	523 373	566 637
	Övriga kortfristiga skulder	7 525	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	571 548	605 565
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 474	346 438
	Upplupna räntekostnader	13 568	5 955
	Övriga upplupna kostnader	145 611	165 399
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	479 653	517 792

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 Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Henrik Navjord
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF HÄÄGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:26:31



BRITT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:45:22



LARS IMLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:56:53



TOMMY TURPEINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:17:34



INGEGERD LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:12:42



MARIA JÖHNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:23:47



HENRIK NAVJORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:24:51



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:57:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HENRIK NAVJORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:25:35



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:00:06



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
87 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
1 253 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
2 %

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
168 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
599 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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