



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Majoren i Borlänge

 Sparande 80 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 691 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 192 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 597 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
80 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

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
691 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
192 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
597 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 Majoren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1831 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Hyttträngen 1, Malmlastaren 1 och Vägaren 1 i Borlänge kommun med adresserna Bragegatan 14 och 20. Majorsgatan 15, 17, 18 samt Snöågatan 1.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyttträngen 1	1962-01-01	1962
Malmlastaren 1	1962-01-01	1962
Vägaren 1	1962-01-01	1962
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
7	lokaler (hyresrätter varav 2 st är bostadsrättslokaler som föreningen äger och hyr ut))	570
55	garageplatser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 081
118	p-platser	0
Totalt 338 objekt		9 651

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 54 st 2 rok, 59 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.
Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borlänge Vägaren S:1	Samfällighet		1/3	Parkering

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ann-Charlotte Swärd	Ordförande
Anders Lundén	Vice ordförande
Roland Wenngren	Ledamot
Johan Andersson	Ledamot
Gull-Britt Fors	Ledamot
Christer Björklund	HSB- Ledamot
Håkan Fors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Charlotte Swärd, Anders Lundén, Roland Wenngren, Gull-Britt Fors.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gull-Britt Fors, Anders Lundén, Ann-Charlotte Swärd och Johan Andersson.

Revisor har varit HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten 2025 och beslutat att höja årsavgiften med 4%. Årsavgiften uppgår därefter till 754 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, samt kabel-tv. Bostadsrättsinnehavaren betalas sin hushållsel och bredband själva.

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 hösten 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004-2006	Byta av avloppsstammar kök, i tre etapper
2007	Takbyte, Bragegatan 14 och 20.
2010	Tilläggsisolering vinden, Bragegatan 14. Dränering samt asfaltering
2012	Relining 15, 17, 18. Byte dagvattenledningar
2013	Ny värmecentral
2014	Byte av tak, Majorsg. 15-Rosells. Montering av postboxar
2015	Tvätt av husfasader. Byte av sand i lekpark. Nya portar till varmgaragen
2016	Energieffektivisering. Porttelefoner m taggsystem. Renov. balkonger
2017	Belysning (rörelsedetektorer) källargångar. Plåtklädsel runt grund
2018	Digital tvättstugebokning samt brandlarm. Installation laddstolpe elbil, Isolering tak i soprummen.
2019	Isolering tak i soprummen. Byte garageportar. Målning garage och sophus. Renovering lekplats.
2020	Nya termostater. Nya brandvarnare i entrétrappor. Föryngringsbeskrining träd och buskar. Byte stolparmaturer. Byte port 22 och plafonder över garage. Besiktning av hustak. Spolning av avlopp Bragegatan 14. Renovering av huvudstammen avlopp Bragegatan 20, Majorsgatan 15 och 18. Renovering av värmesystemet (expansion, avgasning installation av påsfilter mm. Renovering av värmesystemet, expansion, avgasning installation av påsfilter mm.
2021	Renovering av huvudstammen avlopp. Majorsgatan 17 och Snöågatan 1.
2022	Relining avloppsstammar vertikala/horisontella, Bragegatan 20, Majorsgatan 15,17,,18, Snöågatan 1. Systematisk brandskydds kontroll, SBA. OVK besiktning lokalerna (Samlingslokal, Restaurang Fortuna, Bilskola). Fläkt, frånluft byte på Restaurang Valentino. Service garageportar. Besiktning av skyddsrum.
2023	Relining av avloppsstammar Bragegatan 14.
2023	Åtgärder samt inköp till skyddsrum mha externt företag. Efterkontroll med godkänt resultat har gjorts.
2023	Asfaltering f.d gästparkering.
2023	Byta av rör till brunn samt asfaltering efter grävning. Snöågatan 1.
2023	Statuskontroll av lägenheter samt vattenlarm insatta i kök.
2024	Lekplatsen - renovering av "lekhuset" tak och golv.
2024	Byte av lysen (rörelsedetektorer) i tak (korridor) och trappuppgång, Bragegatan 14.
2024	EI-kontroll i allmänna utrymmen.
2024	Byte av dörrar till elcentraler i källare.
2024	Helmålning av källare inklusive golv, Majorsgatan 15,17,18.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Helmålning av källare inklusive golv, Bragegatan 20 samt Snöågatan 1.
2025	Byte av lysen (rörelsedetektorer) i trappuppgångar, förråd och övriga utrymmen
2025	EI-kontroll i allmänna utrymmen fortsättning.
2025	Tvättning och målning av takplåt Majorsgatan 17.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 29 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

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	80	107	146	180	197
Skuldsättning, kr/kvm	691	769	820	692	727
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	733	818	871	736	773
Räntekänslighet, %	1	1	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	192	168	148	143	118
Årsavgifter, kr/kvm	597	588	562	554	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	635	626	599	589	586
Nettoomsättning, tkr	6 272	5 996	5 750	5 682	5 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	-442	131	363	590	271
Soliditet, %	58	58	56	57	56

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på periodiskt underhåll på fastigheterna 2024 för 354 735 kr och ett uttag med samma belopp från yttre fond har gjorts för att utjämna resultatet. De högre fjärrvärmekostnaderna är också en bidragande orsak till det negativa resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 180 930 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 80 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna fr om 1 januari 2025 med 4 %.

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	543 465	0	0	543 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	96 300	0	0	96 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 522 379	0	97 265	1 619 645
S:a bundet eget kapital, kr	2 162 144	0	97 265	2 259 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 308 393	130 529	-97 265	11 341 657
Årets resultat, kr	130 529	-130 529	-443 983	-442 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 438 922	0	-541 248	10 899 274
S:a eget kapital, kr	13 601 066	0	-443 983	13 158 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 354 735 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	11 438 922
Årets resultat, kr	-442 383
Reservation till underhållsfond, kr	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	354 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 899 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 899 274

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	6 272 481	5 983 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 795	54 701
Summa Rörelseintäkter		6 326 276	6 038 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 958 021	-4 597 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 415	-227 500
Personalkostnader	Not 6	-380 864	-361 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-882 908	-626 381
Summa Rörelsekostnader		-6 661 207	-5 812 310
Rörelseresultat		-334 932	226 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 908	72 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-169 360	-167 928
Summa Finansiella poster		-107 452	-95 495
Resultat efter finansiella poster		-442 383	130 529
Resultat före skatt		-442 383	130 529
Årets resultat		-442 383	130 529

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 261 193	20 140 624
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	34 475	37 952
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 295 668	20 178 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	502	502
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		502	502
Summa Anläggningstillgångar		19 296 170	20 179 078

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 739	33 583
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 087 946	2 889 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		409 157	383 176
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 507 841	3 305 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	7 240	5 640
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 240	5 640
Summa Omsättningstillgångar		3 515 081	3 311 461
Summa Tillgångar		22 811 251	23 490 539

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	639 765	639 765
Fond för yttre underhåll		1 619 645	1 522 379
Summa Bundet eget kapital		2 259 410	2 162 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		11 341 657	11 308 393
Årets resultat		-442 383	130 529
Summa Fritt eget kapital		10 899 273	11 438 922

Summa Eget kapital		13 158 683	13 601 066
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 623 092	5 341 236
Summa Långfristiga skulder		2 623 092	5 341 236

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 256 294	2 083 398
Leverantörsskulder		1 031 405	628 113
Skatteskulder		37 627	33 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	553 745	653 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 150 406	1 149 824
Summa Kortfristiga skulder		7 029 476	4 548 237

Summa Skulder		9 652 568	9 889 473
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		22 811 251	23 490 539
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-334 932	226 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	882 908	626 381
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	882 908	626 381
Erhållen ränta	61 908	72 433
Erlagd ränta	-173 036	-161 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 849	763 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 090	-33 124
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	312 019	-46 911
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	290 930	-80 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 778	683 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 205 287
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 205 287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-545 248	-487 975
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-545 248	-487 975
Årets kassaflöde	182 530	-1 010 210
Likvida medel vid årets början	2 879 222	3 889 432
Likvida medel vid årets slut	3 061 753	2 879 222



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

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

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	2 064 841 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	5 604 672	5 337 924
	Hyror lokaler	298 092	284 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 073	313 773
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	57 444	47 511
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 272 481	5 983 632
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 272 481	5 983 632
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	42 597
	Övriga sekundära intäkter	53 795	12 104
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 795	54 701
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-874 942	-801 736
	Snö och halk-bekämpning	-164 736	-181 043
	Reparationer	-365 204	-411 804
	Planerat underhåll	-354 735	-275 628
	Försäkringskostnader	-20 206	-152 114
	El	-153 672	-164 282
	Uppvärmning	-1 296 889	-1 060 167
	Vatten	-457 972	-400 119
	Sophämtning	-300 789	-336 140
	Fastighetsförsäkring	-145 455	-129 089
	Kabel-TV och bredband	-57 442	-57 293
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-298 010	-291 532
	Förvaltningsavtalskostnader	-456 696	-325 594
	Övriga driftkostnader	-11 272	-10 568
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 958 021	-4 597 109

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	-6 838	-4 294
	Administrationskostnader	-132 380	-98 044
	Extern revision	-23 750	-18 000
	Konsultkostnader	0	-5 625
	Medlemsavgifter	-47 500	-47 500
	Föreningsverksamhet	-12 050	0
	Övriga förvaltningskostnader	-216 898	-54 038
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-439 415	-227 500
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-204 000	-187 200
	Revisionsarvode	0	-8 000
	Övriga arvoden	-111 850	-109 000
	Sociala avgifter	-64 594	-53 874
	Övriga personalkostnader	-419	-3 246
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-380 864	-361 320
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	-524 151	-487 323
	Avskrivning på markanläggning	-135 580	-135 584
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 477	-3 474
	Restvärdesavskrivning av relining 2023	-219 700	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-882 908	-626 381
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	57 966	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 942	72 433
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	61 908	72 433

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	-163 842	-167 807
	Övriga räntekostnader	-5 518	-121
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-169 360	-167 928
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 715 985	30 510 698
	Ingående anskaffningsvärde mark	438 245	438 245
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 789 530	4 789 530
	Årets investeringar	0	1 205 287
	Utrangering 2023	-427 800	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 515 960	36 943 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 803 136	-16 180 229
	Årets avskrivningar	-659 731	-622 907
	Återläggning av avskrivning utrangering	208 100	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 254 767	-16 803 136
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 261 193	20 140 624
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 348 000	3 348 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	699 000	699 000
	<i>Summa</i>	102 247 000	102 247 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 163 800	10 163 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 163 800	10 163 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 889	72 889
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 889	72 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 937	-31 463
	Årets avskrivningar	-3 477	-3 474
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 414	-34 937
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 475	37 952

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andle i HSB Mälardalarna

500

500

Bostadsrättslokaler 7001, 7002

2

2

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

502

502

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 054 513

2 873 582

Övriga fordringar

33 433

15 480

Summa Övriga fordringar

3 087 946

2 889 062

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

7 240

5 640

Summa Kassa och bank

7 240

5 640

Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser

543 465

543 465

Upplåtelseavgifter

96 300

96 300

Summa Medlemsinsatser

639 765

639 765

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

4,7%

2025-01-30

1 440 000

30 000

Stadshypotek AB

4,55%

2025-03-03

76 325

305 456

Stadshypotek AB

1,82%

2027-03-01

2 714 961

122 492

Stadshypotek AB

1,19%

2025-10-30

2 648 100

87 300

6 879 386

545 248

Långfristig del

2 592 469

Nästa års amortering av långfristig skuld

122 492

Lån som ska konverteras inom ett år

4 164 425

Kortfristig del

4 286 917

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

545 248

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 180 992

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,21%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	975	3 666
	Momsskuld	19 955	8 795
	Källskatt	3 165	6 960
	Inre fond	493 009	536 536
	Övriga kortfristiga skulder	36 641	97 883
	<i>Summa Övriga skulder</i>	553 745	653 840
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	524 342	484 234
	Upplupna räntekostnader	15 430	19 106
	Övriga upplupna kostnader	610 634	646 484
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 150 406	1 149 824

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 Majoren i Borlänge, org.nr. 782600-1831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-CHARLOTTE SWÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:59:26



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:35:48



ROLAND WENNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:01:32



ANDERS LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:16:07



CHRISTER BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:41:05



GULL-BRITT FORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:52:29



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:31:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:33:27



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.