



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Guldsmeden i Borlänge

 Sparande 90 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 883 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 186 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 661 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
90 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 inte tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 883 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
8 %

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
186 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
661 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 Guldsmeden i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. Fastigheterna innehåller 6 st hus med adresserna Häradsvägen 28 - 38.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldsmeden 23 och 27	1970-01-01	1970
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 650
2	lokaler (hyresrätt)	1 080
71	garageplatser	0
50	p-platser	0
Totalt 240 objekt		8 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 63 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Karlsson	Ordförande
Birgitta Lagergren	Sekreterare
Ann-Louise Hansson	Ledamot
Niklas Aspholme	Ledamot
Eie Landquist	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Karlsson, Birgitta Lagergren och Niklas Aspholme.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Karlsson, Birgitta Lagergren och Ann-Louise Hansson.

Föreningens fullmäktigeombud till HSB Mälardalarna har varit Margareta Karlsson med Ann-Louise Hansson som suppleant.

Revisorer har varit Carina Herbertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10 i Smedjan.

På stämman deltog 18 st varav 13 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat höja årsavgiften med +9% fr.o.m. 2025-01-01. I årsavgiften ingår vatten samt kabel-TV. Värme debiteras separat. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel och bredband själv.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och reviderades senast 2024-08-15.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Nya motorvärmarruttag med timer monterat på alla garage och bilplatser. Entréytterdörrar 15 st samt soprumsdörrar utbytta. Samtliga dagvattenledningar rensade/spolade och tre brunnar utbytta. Inköp/försäljning av mindre mark samt påbörjan av ny parkering för 20 bilar.
2012	20 nya parkeringsplatser med motorvärmare
2013	Asfaltering av nya parkeringen Renovering av garage, montering fasadplåt samt urgrävning vid alla portar. Installation av fiberkabel till alla lägenheter.
2014	Stambyte och badrumsrenovering (påbörjades). Asfaltering av garageinfarten
2015	Avslutande stambyte och badrumsrenovering. Utökning av motorvärmarruttag, 10 st. Fått bullerfönster insatta i hus 38, 34, 30 (alla fönster ut mot riksväg). Bekostades av Trafikverket.
2016	Byte av stamventiler inklusive radiatorventilbyte samt byte av samtliga luftvärmepumpar
2017	Rengöring av ventilationssystem och ventilationsbesiktning (OVK)
2018	Löpande underhåll har utförts under året
2019	Målning av utsidorna av balkongerna. Byte takfläkt. Borttagande av undermålig lekplats. Sådd av gräsmatta
2020	Vattenskada i samlingslokal. Ny belysning i garage och på området. Nytt plank vid ingång 28. Postboxar installerade
2021	Låsbara anslagstavlor. Avgasare och filter värmesystem. Byte radialfläkt. Montering radiatorventiler. Översyn tak. Underhåll av överbyggnaden till källarnedgångarna.
2022	Byte av balkonger med inglasning.
2023	Låsbyte samt installation av sensorarmatur till källare på hus 28 & 32, Kamerainstallation, Brytskydd monterat på alla entredörrar, OVK.
2024	Målning av källarfönster och grund. Tjärpapp bytt på alla entrétag. Installerat brytskydd på samtliga källardörrar. Byte av plafonderna i samtliga trapphus.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Ombyggnad av sopsorteringsbyggnaden enl gällande lagar och regler.
2028	Byte/målning av plåten upptill på husen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 12 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Medlemmarna har under året fått regelbunden information genom uppsatta lappar i samtliga trappuppgångar. Gemensam städdag har genomförts.

Föreningens hemsida: www.brfguldsmedenborlange

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB (www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	110	134	134	146
Skuldsättning, kr/kvm	3 883	3 950	4 021	619	640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 431	4 508	4 588	707	731
Räntekänslighet, %	8	9	10	2	2
Energikostnad, kr/kvm	186	162	135	128	119
Årsavgifter, kr/kvm	661	622	539	479	480
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	628	591	516	455	451
Nettoomsättning, tkr	5 434	5 116	4 481	3 973	3 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	-966	-298	507	-24	417
Soliditet, %	35	36	31	75	74

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 underhåll och investeringar på fastigheterna. Lån, räntor och andra driftskostnader ses över samt att man prioriterar underhållet av sina fastigheter som åtgärd för att minska utgifterna och höja intäkterna. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår idag till 90 kr/m². Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	392 900	0	0	392 900
Upplåtelseavgifter, kr	136 100	0	0	136 100
Underhållsfond, kr	12 683 653	0	-682 200	12 001 453
S:a bundet eget kapital, kr	13 212 653	0	-682 200	12 530 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 430 612	-297 988	682 200	7 814 824
Årets resultat, kr	-297 988	297 988	-965 612	-965 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 132 624	0	-283 412	6 849 212
S:a eget kapital, kr	20 345 277	0	-965 612	19 379 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 682 200 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	7 132 624
Årets resultat, kr	-965 612
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	682 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 849 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 849 212

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 433 677	5 111 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 207	47 145
Summa Rörelseintäkter		5 481 884	5 158 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 123 676	-3 334 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 220	-100 818
Personalkostnader	Not 6	-121 180	-103 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 684	-1 071 684
Summa Rörelsekostnader		-5 555 760	-4 610 931
Rörelseresultat		-73 876	547 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 018	103 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-941 754	-949 168
Summa Finansiella poster		-891 736	-845 611
Resultat efter finansiella poster		-965 612	-297 988
Resultat före skatt		-965 612	-297 988
Årets resultat		-965 612	-297 988

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	52 600 109	53 646 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	121 644	147 296
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 721 753	53 793 437
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		52 722 253	53 793 937

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 283	29 588
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 929 988	2 385 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 985	116 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 062 256	2 531 183
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 122	405
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 122	405
Summa Omsättningstillgångar		2 063 378	2 531 588
Summa Tillgångar		54 785 631	56 325 525

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	529 000	529 000
Fond för yttre underhåll		12 001 453	12 683 653
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 530 453	13 212 653

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 814 824	7 430 612
Årets resultat		-965 612	-297 988
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 849 213	7 132 624

Summa Eget kapital

19 379 666

20 345 277

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 570 260	29 010 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 570 260	29 010 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 330 000	5 476 058
Leverantörsskulder		200 277	234 041
Skatteskulder		15 805	33 785
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	479 547	476 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	810 077	749 531
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 835 706	6 970 248

Summa Skulder

35 405 966

35 980 248

Summa Eget kapital och skulder

54 785 631

56 325 525

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-73 876	547 624
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 071 684	1 071 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 071 684	1 071 684
Erhållen ränta	50 018	103 557
Erlagd ränta	-947 536	-973 806
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	100 291	749 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 389	-47 855
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 298	-9 102 610
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	47 687	-9 150 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 978	-8 401 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-585 798	-613 564
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-585 798	-613 564
Årets kassaflöde	-437 820	-9 014 970
Likvida medel vid årets början	2 368 911	11 383 880
Likvida medel vid årets slut	1 931 090	2 368 911



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:	1-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	882 563 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	4 018 212	3 863 748
	Årsavgifter bostäder värme	1 038 528	898 128
	Hyror lokaler	5 000	4 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	303 150	303 000
	Hyror övrigt	4 770	350
	Övriga primära intäkter	66 617	46 254
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 436 277	5 115 800
	Hyresbortfall	-2 600	-4 390
	<i>Summa</i>	-2 600	-4 390
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 433 677	5 111 410
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	48 207	47 145
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	48 207	47 145
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-593 965	-591 111
	Snö och halk-bekämpning	-51 801	-67 928
	Reparationer	-276 038	-211 565
	Planerat underhåll	-682 200	-227 682
	Försäkringsskador	-28 193	0
	EI	-176 932	-202 951
	Uppvärmning	-1 115 617	-925 990
	Vatten	-333 296	-281 873
	Sophämtning	-193 031	-189 642
	Fastighetsförsäkring	-105 411	-91 665
	Kabel-TV och bredband	-42 388	-42 277
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-222 400	-217 603
	Förvaltningsavtalskostnader	-275 564	-268 464
	Övriga driftkostnader	-26 839	-16 129
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 123 676	-3 334 879

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	-13 450	0
	Administrationskostnader	-99 326	-1 759
	Extern revision	-15 965	-600
	Konsultkostnader	-19 000	-26 984
	Medlemsavgifter	-37 250	-37 250
	Föreningsverksamhet	-9 796	-313
	Övriga förvaltningskostnader	-44 432	-33 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-239 220	-100 818
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 820	-85 160
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-5 410	-3 300
	Sociala avgifter	-13 950	-13 705
	Övriga personalkostnader	0	-1 385
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 180	-103 550
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 025 186	-1 025 186
	Avskrivning på markanläggning	-20 847	-20 847
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 651	-25 651
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 071 684	-1 071 684
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	49 704	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	314	103 557
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 018	103 557
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	-940 706	-948 268
	Övriga räntekostnader	-1 048	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-941 754	-949 168

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 804 686	60 804 686
	Ingående anskaffningsvärde mark	769 556	769 556
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	627 360	627 360
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 201 602	62 201 602
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 555 460	-7 509 427
	Årets avskrivningar	-1 046 033	-1 046 033
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 601 493	-8 555 460
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 600 109	53 646 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 744 000	1 744 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 425 000	1 425 000
	<i>Summa</i>	83 169 000	83 169 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 362 000	35 362 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 362 000	35 362 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	276 343	276 343
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	276 343	276 343
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-129 047	-103 396
	Årets avskrivningar	-25 651	-25 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-154 699	-129 047
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 644	147 296
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 929 968

2 368 506

Övriga fordringar

20

17 081

*Summa Övriga fordringar***1 929 988****2 385 587**

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

Kassa och bank

Kassa

1 122

405

*Summa Kassa och bank***1 122****405**

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

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser

392 900

392 900

Upplåtelseavgifter

136 100

136 100

*Summa Medlemsinsatser***529 000****529 000**

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

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

Swedbank

2,03%

2025-03-25

4 820 000

72 000

Swedbank

2,72%

2029-03-23

12 050 000

180 000

Swedbank

2,86%

2027-03-25

12 140 000

180 000

Swedbank

2,62%

2028-09-11

4 890 260

150 000

33 900 260**582 000**

Långfristig del

28 570 260

Nästa års amortering av långfristig skuld

510 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 820 000

Kortfristig del

5 330 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

582 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 328 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,66%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgift	14 353	0
	Källskatt	30 834	26 538
	Inre fond	422 699	441 304
	Övriga kortfristiga skulder	11 661	8 991
	<i>Summa Övriga skulder</i>	479 547	476 833
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	474 100	429 036
	Upplupna räntekostnader	92 363	98 145
	Övriga upplupna kostnader	243 614	222 350
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	810 077	749 531

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 Guldsmeden i Borlänge, org.nr. 782600-3266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Carina Herbertsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 18:15:54



NIKLAS ASPHOLME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 15:07:02



EIE LANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:00:19



ANN-LOUISE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 17:48:40



BIRGITTA LAGERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:24:39



CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:01:31



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:52:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:05:00



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:54:07



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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