



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lindegården i Lerum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lindegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Floda 3:864	1958-10-30	1968
Floda 3:865	1958-10-30	1967

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 122
2	lokaler (hyresrätt)	60
69	garageplatser	0
118	p-platser	0
Totalt 329 objekt		11 182

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 50 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Floda GA:26	G:A	763500-0792	0 / 1360	Vägförening

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Claes-Göran Ber Sandström	Ordförande	2021-07-27
Kågan Karlsson	HSB-ledamot	2023-06-13
Daniel Ling	Ledamot	2024-09-17
Fredrik Engdahl	Ledamot	2024-09-17
Joachim Karlsson	Ledamot	2024-09-17
Michael Emanuelsson	Ledamot	2020-06-30
Sara Kürzman	Ledamot	2023-09-18
Jonathan Theander	Ledamot	2023-09-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes-Göran Sandström, Sara Kürzman och Jonathan Theander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes-Göran Sandström och Michael Emanuelsson.

Revisorer har varit: Lars Mathiasson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Agneta Svärd Danielsson (sammankallande) och Siv Kjellgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar plus 3 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen upprättar sin egna 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.

Det har under året gjorts 8 stycken stadgenliga detaljbesiktningar.

Stambytet som startades upp med planering 2022 och sattes igång i april 2023 slutfördes den 6 december 2024 på det datum som byggherrarna tillsammans med huvudentreprenören Attacus planerat från start. Det är en mycket god leverans av Attacus då inga rörritningar fanns kvar då tidigare styrelser gjort sig av med "onödiga" filer och ritningar. Detta resulterade i att vi fick leta efter rören under husen och bland annat gräva oss fram och dammsuga upp materialet för att hitta rören.

Stambytes resultatet har nogsamt följts av kontrollregelmannen och de levererade installationerna har besiktigats av vår besiktningsman från Stockholm som kommer från en av de främsta besiktningsföretagen i Sverige. Föreningen har erhållit

1. Godkänt slutbesked från Kontrollregelmannen
2. Godkänt slutbesked från kommunens besiktningsperson
3. Fullt godkänt Slutbesiktningsintyg från besiktningsmannen. Ett fullt godkänt Slutbesiktningsintyg har bara getts till 20% av alla stambytesprojekten i Sverige under de senaste 20 åren.

I januari och februari 2025 så stänger vi de sista öppna filerna i detta projekt.

Ekonomiskt har projektet fungerat tillfredställande då de vanliga ÅTarna (Å-ändrig, T-tillägg och A-avdrag) har slutat på 7.8%. En låg ÅTA i jämförelse med andra projekt i Sverige. Det har levererats med den noggranna uppföljningen av leveranserna och kostnaderna av varje delleverans, med att också ha en god struktur och administration.

Detta har gett ett sparat kapital tillsammans som genererats med väl förhandlade stambyteskostnader samt ett ökat sparande genom omförhandling till lägre avgifter föreningen betalar samt det sparande som har lagts in i stambyteslånet. Detta har genererat en kapitalreserv att kunna användas i kommande projekt att bland annat renovera värmesystemet samt andra nödvändiga projekt.

Under året har alla 93 fasadsprickorna lagats av Johns Bygg & Fasad AB. Det företag som levererade renoveringen av alla husfasader 2016. Efter genomgång av alla husfasader med specialisten, Björn Tellstedt, med lång erfarenhet av sprickbildning på husfasader på västkusten, fick vi lära oss att berggrunden på västkusten knäcktes av inlandsisen. Det innebär att denna grund hela tiden rör på sig. Det får till effekt att vissa fasader då får sprickor. Med den här typen av fasad på Brf. Lindegårdens fastigheter så behöver man renovera sprickorna vart åttonde/nionde år. Väntar man längre börjar delar av fasaden att ramla av.

Under året så byttes alla träpaneler runt garagedörrarna och målades vita. En fin uppfräschning av garagesidorna.

Under stambytet erfor vi att en lägenhet hade värmevattenrör som rostats sönder. Detta spred sig därefter till en närliggande lägenhet. Dessa rör låg ingjutna i betongen. Kemin i betongen bryter ned metallrören så de integrerar. Vi vet inte idag när nästa rör kommer att spricka. Kostnaden att reparera skadan har kostat per lägenhet (475 000 kr) per lägenhet. Om vi nu skulle få 20 lägenheter samtidigt eller i steg så skulle vi behöva låna upp 10 miljoner till, då inga pengar igen finns avsatta till kommande underhåll som man inte ser. Föreningen kan inte låna upp mera pengar eller höja avgifterna till medlemmarna. Det nu sparade kapitalet skall nu användas på ett optimalt sätt. Det enda hanterbara alternativ som Föreningen nu har, är att nu byta ut alla gamla värmevattenrör till helt nya rör så fort som möjligt.

För att göra detta har Föreningen genomfört Ett Extra Föreningsmöte den 20 mars där byggherrarna presenterade planen hur detta skall genomföras och hur det skall betalas. Medlemmarna röstade för att genomföra värmesystemets renovering.

Efter detta projekt behöver cirka 40 balkonger att renoveras då betongbitar har börjat falla ned på grannen under. Offerter för att ett sådant projekt är planerat att tas in innan sommaren.

I september utsåg Föreningen en ny trädgårdsentreprenör, ANLAB – Anläggningsbolaget Väst AB efter det att WeFix hade sagts upp i juni 2024. ANLAB startade renoveringen av trädgårdarna genom att start med att göra en nollställning av de tre trädgårdarna. Gräsmattor, gångar och uteplatser rensades upp. Buskar och häckar rensades och klipptes snyggt. Frukträd och andra träd putsades till. Nu är trädgårdarna redo att vår justeras i april, maj 2025. Nu är trädgårdarna i en god kvalitet.

Under året har nu ledningar för det nya digitala APTUS-systemet för bokning av tider för tvättstuga och bokning av bastu, ledningar för det nya systemet som öppnar och stänger husportarna kl. 06.00 och 21.00, samt ledningar för att i framtiden montera in porttelefon till varje port. APTUS-systemet öppnas upp den första april 2025.

Under året har följande åtgärder gjorts

Renoverat 93 sprickor i tretton husfasader.

Renoverat alla trålistor runt alla garagedörrar.

Installerat nytt tidssystem som bestämmer när portarna skall öppnas och stängas.

Installerat ledningar för att vid behov installera porttelefon.

Installerat APTUS-systemet för bokning av tvättstugor och bastu.

Nollställt de tre trädgårdarna och tecknat ett nytt trädgårdskontrakt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

Medlemsgruppen består i majoritet av pensionärer, en grupp av medelålders personer och en grupp av yngre personer med barn.

Avgifterna har höjts med anledning av att det inte fanns några pengar avsatta för att göra ett totalt stambyte eller någon annan större renovering.

Ett lån togs upp på 90 miljoner för att finansiera stambytet. Svårt att få lånet då finansinstituten ställer krav på en förening när de skall låna stora pengar.

Föreningen har en digital kommunukationskanal som heter Lindelövet som uppdateras varje månad.

När speciellt viktig information måste nå alla medlemmar, trycks den informationen upp och delas ut till alla brevlådor.

Föreningen har en egen hemsida: www.brflindegarden.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	188	206	266	209	251
Skuldsättning, kr/kvm	9 013	3 735	1 097	1 108	1 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 013	3 755	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	4	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	241	216	185	211	179
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	843	766	696	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 040	857	783	719	704
Nettoomsättning, tkr	11 561	9 522	8 708	7 913	7 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	641	1 747	2 105	-3 847	471
Soliditet, %	5	10	7	7	24

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.

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	1 111 100	0	0	1 111 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 125 646	0	-259 447	866 199
S:a bundet eget kapital, kr	2 236 746	0	-259 447	1 977 299
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 039 525	1 746 659	259 447	3 045 631
Årets resultat, kr	1 746 659	-1 746 659	641 081	641 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 786 184	0	900 528	3 686 712
S:a eget kapital, kr	5 022 930	0	641 081	5 664 011

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 159 447 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	2 786 184
Årets resultat, kr	641 081
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 159 447
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 686 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 686 712

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	11 561 334	9 521 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 694	57 773
Summa Rörelseintäkter		11 569 028	9 579 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 083 274	-5 156 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 231	-158 330
Personalkostnader	Not 6	-1 577 785	-1 483 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-291 877	-300 906
Summa Rörelsekostnader		-8 253 166	-7 099 392
Rörelseresultat		3 315 862	2 480 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 182	168 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 746 962	-902 215
Summa Finansiella poster		-2 674 781	-733 664
Resultat efter finansiella poster		641 081	1 746 659
Resultat före skatt		641 081	1 746 659
Årets resultat		641 081	1 746 659



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 119 233	9 396 507
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	29 232	43 834
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	78 878 847	26 448 835
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		88 027 311	35 889 176
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		88 027 811	35 889 676

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	311	1 138
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	4 754 591	2 138 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	14 294	108 572
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 769 196	2 248 583
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	9 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		9 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	14 418 398	10 325 522
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 418 398	10 325 522
Summa Omsättningstillgångar		28 187 594	14 574 106
Summa Tillgångar		116 215 405	50 463 782

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 19	1 111 100	1 111 100
Fond för yttre underhåll	Not 20	866 199	1 125 646
Summa Bundet eget kapital		1 977 299	2 236 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 21	3 045 631	1 039 525
Årets resultat	Not 22	641 081	1 746 659
Summa Fritt eget kapital		3 686 712	2 786 184

Summa Eget kapital		5 664 011	5 022 930
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	98 259 043	40 987 931
Summa Långfristiga skulder		98 259 043	40 987 931

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 978 888	778 888
Leverantörsskulder	Not 24	7 087 386	714 219
Skatteskulder	Not 25	13 614	17 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	1 246 475	1 452 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 965 989	1 490 120
Summa Kortfristiga skulder		12 292 351	4 452 921

Summa Skulder		110 551 394	45 440 852
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		116 215 405	50 463 782
--------------------------------	--	-------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 315 862	2 480 323
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	291 877	300 906
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	291 877	300 906
Erhållen ränta	66 063	168 551
Erlagd ränta	-2 744 792	-901 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	929 009	2 048 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 452 364	-1 445 999
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 637 261	368 781
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 089 625	-1 077 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 018 634	970 904
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-52 430 012	-24 959 277
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 430 012	-24 959 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	58 471 112	29 566 112
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 471 112	29 566 112
Årets kassaflöde	15 059 733	5 577 738
Likvida medel vid årets början	13 089 469	7 511 730
Likvida medel vid årets slut	28 149 202	13 089 469



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	1,62%.
Avskrivningstid på markanläggningar:	3,33-5%.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 %.
Mark skrivs inte av.	

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	7 592 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	11 241 720	9 368 172
	Hyror lokaler	10 116	16 086
	Hyror garage och parkeringsplatser	292 800	296 200
	Hyror övrigt	12 440	0
	Övriga primära intäkter	188 926	21 984
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 746 002	9 702 442
	Hyresbortfall	-21 672	-17 504
	Avsatt till inre fond	-162 996	-162 996
	<i>Summa</i>	-184 668	-180 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 561 334	9 521 942
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 694	57 773
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 694	57 773
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-528 609	-665 575
	Snö och halk-bekämpning	-158 464	-197 787
	Reparationer	-203 572	-414 001
	Planerat underhåll	-1 159 452	-259 206
	El	-265 006	-219 245
	Uppvärmning	-1 979 598	-1 766 677
	Vatten	-439 007	-433 479
	Sophämtning	-291 459	-307 839
	Fastighetsförsäkring	-101 080	-98 135
	Kabel-TV och bredband	-448 528	-321 219
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 990	-241 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-217 760	-232 129
	Övriga driftkostnader	-43 750	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 083 274	-5 156 542

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-47 317	-62 068
	Extern revision	-21 250	-18 125
	Konsultkostnader	-106 969	-16 139
	Medlemsavgifter	-51 000	-51 000
	Övriga förvaltningskostnader	-73 695	-10 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-300 231	-158 330
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 300	-48 363
	Revisionsarvode	-7 800	-7 800
	Övriga arvoden	-1 132 562	-1 064 830
	Löner och övriga ersättningar	-123 304	-123 032
	Sociala avgifter	-246 871	-228 907
	Övriga personalkostnader	-18 947	-10 682
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 577 784	-1 483 614
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	-264 896	-268 970
	Avskrivning på markanläggning	-12 378	-12 378
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 603	-19 558
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-291 877	-300 906
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 placeringar	65 389	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 793	168 551
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 182	168 551
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	-2 713 249	-886 659
	Övriga räntekostnader	-33 713	-15 556
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 746 962	-902 215

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 580 887	16 580 887
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 347 000	1 347 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	787 587	787 587
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 715 474	18 715 474
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 318 967	-9 037 619
	Årets avskrivningar	-277 274	-281 348
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 596 241	-9 318 967
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 119 233	9 396 507
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	885 000	885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	994 000	994 000
	<i>Summa</i>	122 879 000	122 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 013 000	46 594 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	101 013 000	46 594 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	635 934	635 934
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	635 934	635 934
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-592 099	-572 541
	Årets avskrivningar	-14 603	-19 558
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-606 702	-592 099
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 232	43 834
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 448 835	1 489 558
	Årets investeringar	52 430 012	24 959 277
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	78 878 847	26 448 835

Not 13	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 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	311	1 138
	<i>Summa Kundfordringar</i>	311	1 138
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 730 804	763 946
	Övriga fordringar	23 787	1 374 927
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 754 591	2 138 873
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 119	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 175	108 572
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	14 294	108 572
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	Placeringar SBAB	7 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	9 000 000	2 000 000
Not 18	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	14 095 411	10 095 411
	Bankkonto 1	119 667	31 397
	Bankkonto 2	203 320	198 714
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 418 398	10 325 522
Not 19	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 111 100	1 111 100
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 111 100	1 111 100

Not 20	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

866 199

1 125 646

Summa Fond för yttre underhåll

866 199

1 125 646

Not 21	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

3 045 631

1 039 525

Summa Balanserat resultat

3 045 631

1 039 525

Not 22	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

641 081

1 746 659

Summa Årets resultat

641 081

1 746 659

Not 23	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,53%	2027-03-30	3 667 517	40 412
Stadshypotek	3,93%	2030-12-01	2 760 000	30 000
Stadshypotek	4,27%	2028-03-01	1 814 141	20 100
Stadshypotek	4,27%	2028-03-01	1 264 896	13 824
Stadshypotek	4,16%	2026-04-30	1 258 548	14 552
Stadshypotek	4,34%	2028-10-30	1 122 829	60 000
SBAB	3,18%	2029-11-09	14 925 000	300 000
SBAB	3,18%	2029-11-09	14 925 000	300 000
SBAB	3,63%	2029-01-19	29 400 000	600 000
SBAB	3,94%	2033-07-14	29 100 000	600 000
			100 237 931	1 978 888

Långfristig del

98 259 043

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 978 888

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

1 978 888

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 978 888

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 915 552

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

28 710 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,59%

Finns swap-avtal

Nej

Not 24	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	7 087 386	714 219
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	7 087 386	714 219
Not 25	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	13 614	17 064
	<i>Summa Skatteskulder</i>	13 614	17 064
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	75 748	191 704
	Inre fond	1 099 471	1 247 238
	Övriga kortfristiga skulder	71 256	13 688
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 246 475	1 452 630
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	998 086	886 386
	Upplupna räntekostnader	44 843	42 673
	Övriga upplupna kostnader	923 060	561 061
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 965 989	1 490 120

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 bostadsrättsförening Lindegården i Lerum, org.nr. 763500-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lindegården i Lerum 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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.
- 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.
- 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.

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 bostadsrättsförening Lindegården i Lerum 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 revisorssed 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Mathiasson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CLAES-GÖRAN BER SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:49:19



SARA KÜRGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 08:57:29



FREDRIK ENGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:47:32



DANIEL LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:55:27



MICHAEL EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:16:23



JOACHIM KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:16:32



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:11:58



JONATHAN THEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:29:01



LARS MATHIASSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:24:15



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 22:32:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS MATHIASSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:26:31



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 22:32:58



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.