



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Orkestern i Borlänge

Sparande 57 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 959 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 245 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 700 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
57 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
1 959 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
3 %

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
245 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
700 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 Orkestern i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3456 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Allfarvägen 93-103 samt Musikanten 1-3.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkestern 3	1973-01-01	1973
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
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 142
70	garageplatser	624
72	p-platser	0
Totalt 278 objekt		9 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Fastighetskötseln har utförts av en heltidsanställd vaktmästare.

Lokalvård och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MålarDalarna.

Vicevårdsuppgifter har utförts av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Sandberg	Ordförande
Kaare Andersson	Vice ordförande
Lisbeth Höjer	Sekreterare
Sirajuddin Mohammed	Ledamot
Göran Uhlin	HSB- Ledamot
Elsi-May Samuelsson	Suppleant
Samuel Björkering	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stina Sandberg, Lisbeth Höjer, Elsi-May Samuelsson och Samuel Björkering.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Det har varit 3 gemensamma styrelsemöten med HSB Brf Kvartetten. Firman tecknas två i förening av Lisbeth Höjer, Kaare Andersson och Kristina Sandberg. Revisorer har varit Helena Fahlberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevsision. Valberedning har varit Helene Cederberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog röstberättigade 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2024 med 7%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2025 och beslutat att höja årsavgiften med 10 % och avsättningen till inre fond är 0 kr fr om 1 januari 2025. Avsättningen till inre fond motsvar en höjning på årsavgiften med 1,5% totalt 91 502 kr som istället går in i föreningens ekonomi. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 745 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavarna betalar sin hushållsel och bredband själva.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2024 i enlighet med föreningens underhållsplan.

HSB Brf Orkestern har slutit avtal med VVS Teknik om ett investeringsprojekt gällande relining och byte av vattenledningsrör som kommer att genomföras i slutet av 2025. Investeringen uppgår till ca 20 miljoner och kommer att lånefinansieras. De högre kostnaderna innebär att det blir avgiftshöjningar de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	8 nya garage på Allfarvägen.
1995	8 nya garage på Allfarvägen.
1999	Fönsterbyte i 8 hus.
1999	Byte balkongparti i 8 hus.
2005	Nya sadeltak på alla hus. 20 nya garage för bilar samt 6 för mc.
2008	Nytt sadeltak på kvartershuset.
2009	Fönsterbyte i kvartershuset.
2010	Brandsläckare till alla trapphus och tvättstuga.
2011	Byte av ventiler i vatten-och värmesystem, totalt 124 st.
2014	Byte av tre takfläktar. Status kontroll alla lägenheter.
2015	Byte av två takfläktar. Lekpark 101. Bytt ytterbelysning på området till LED.
2016	Plantering av nya buskar på området. Översyn av utemiljön.
2017	Renovering av trapphus. Byte av entrédörrar. Byte till säkerhetsdörrar. Ny gräsklippare med hytt inköpt. Julbelysning till området.
2018	Färdigställt parkområde med stensättning och belysning. Bytt ventiler/termostater på radiatorer. Rensning av ventilationssystem i samband med OVK. Ny ledbelysning i tvättstuga och källarkorridor på Allfarvägen 101.
2019	Kulvertgrävning och kulvertbyte.
2020	Byte värmväxlare i undercentral. uteplatser.
2021	Nytt taggsystem och porttelefon.
2022	Ny värmecentral installerad.
2022	Målning av garage och återvinningscentraler
2022	Spolning av skyddsrum
2022	Besiktning av skyddsrum
2022	Brandskyddsinventering
2023	Renovering tvättstugan med byte av tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare.
2024	Byte av dagvattenbrunn

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

Årtal	Åtgärd
2025-	Relining och byte av vattenledningsrör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man ibland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Medlemsaktiviteter under året har varit Fågelmýra minitour, stickcafé, grötkväll, hockeykväll, karokeykväll och ärtsoppskväll.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	57	73	129	106	120
Skuldsättning, kr/kvm	1 959	1 931	1 761	1 795	1 833
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 092	2 063	1 881	1 917	1 958
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	245	221	185	183	169
Årsavgifter, kr/kvm	700	655	631	620	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	728	679	679	636	614
Nettoomsättning, tkr	6 720	6 266	6 042	5 940	5 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	-277	-854	192	-103
Soliditet, %	23	24	26	28	27

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 högre fjärrvärmekostnader och räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 448 900 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 60 kr/m². För att möta föreningens kommande investering som är relining av vattenledningsrören har styrelsen beslutat om höjning med 10 % fr om 1 januari 2025.

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	347 800	0	0	347 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 002 395	0	179 282	2 181 677
S:a bundet eget kapital, kr	2 350 195	0	179 282	2 529 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 684 778	-277 053	-179 282	4 228 444
Årets resultat, kr	-277 053	277 053	-270 781	-270 781
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 407 725	0	-450 063	3 957 663
S:a eget kapital, kr	6 757 920	0	-270 781	6 487 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 718 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	4 407 726
Årets resultat, kr	-270 781
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 718
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 957 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 957 663

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 719 519	6 266 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	385 411	362 562
Summa Rörelseintäkter		7 104 929	6 628 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 846 395	-4 546 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 936	-283 498
Personalkostnader	Not 6	-1 142 621	-972 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-722 553	-772 734
Summa Rörelsekostnader		-6 890 505	-6 575 340
Rörelseresultat		214 425	53 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 464	55 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-536 670	-385 676
Summa Finansiella poster		-485 206	-330 515
Resultat efter finansiella poster		-270 781	-277 053
Resultat före skatt		-270 781	-277 053
Årets resultat		-270 781	-277 053

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 590 578	24 271 983
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	421 062	64 085
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	108 961	67 484
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 120 601	24 403 553
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	934	934
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		934	934
Summa Anläggningstillgångar		24 121 535	24 404 487

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 106 217	383 696
Aktuell skattefordran		77 000	77 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 702 668	2 463 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		500 297	931 273
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 386 182	3 855 774
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 224	1 224
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 224	1 224
Summa Omsättningstillgångar		4 387 406	3 856 998
Summa Tillgångar		28 508 941	28 261 485

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	347 800	347 800
Fond för yttre underhåll	2 181 677	2 002 395
Summa Bundet eget kapital	2 529 477	2 350 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 228 444	4 684 778
Årets resultat	-270 781	-277 053
Summa Fritt eget kapital	3 957 662	4 407 726

Summa Eget kapital	6 487 140	6 757 921
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 497 994	5 224 620
Summa Långfristiga skulder		9 497 994	5 224 620

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 629 436	13 636 718
Leverantörsskulder		307 020	328 324
Skatteskulder		174 034	150 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	995 255	851 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 418 062	1 312 331
Summa Kortfristiga skulder		12 523 807	16 278 944

Summa Skulder		22 021 801	21 503 564
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 508 941	28 261 485
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 214 425 53 463

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 722 553 772 734

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

722 553 772 734

Erhållen ränta

51 464 55 160

Erlagd ränta

-537 021 -368 437

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

451 421 512 920

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -255 017 -256 644

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 252 496 33 245

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-2 521 -223 398

Kassaflöde från den löpande verksamheten

448 900 289 522

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -439 601 -1 252 826

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-439 601 -1 252 826

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 266 092 1 666 092

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

266 092 1 666 092

Årets kassaflöde

275 391 702 788

Likvida medel vid årets början

2 318 645 1 615 857

Likvida medel vid årets slut

2 594 036 2 318 645

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

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

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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	6 650 148 kr
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	6 191 472	5 786 844
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	204 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	399 121	347 640
	Hyror informationsöverföring	0	204 000
	Övriga primära intäkter	18 808	22 197
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 813 401	6 360 681
	Hyresbortfall	-2 380	-2 937
	Avsatt till inre fond	-91 502	-91 502
	<i>Summa</i>	-93 882	-94 439
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 719 519	6 266 241
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	385 411	362 562
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	385 411	362 562
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-425 635	-485 568
	Snö och halk-bekämpning	-61 616	-61 378
	Reparationer	-343 070	-217 611
	Planerat underhåll	-100 718	-213 484
	Försäkringsskador	-196 891	-201 276
	El	-264 663	-328 062
	Uppvärmning	-1 644 348	-1 400 618
	Vatten	-481 457	-425 696
	Sophämtning	-347 285	-284 474
	Fastighetsförsäkring	-170 432	-142 033
	Kabel-TV och bredband	-253 276	-253 143
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 460	-196 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-344 359	-321 398
	Övriga driftkostnader	-16 185	-15 161
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 846 395	-4 546 362

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 017	-7 741
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 384	-34 439
	Administrationskostnader	-26 856	-46 588
	Extern revision	-25 000	-20 000
	Konsultkostnader	0	-24 225
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-23 268	-714
	Övriga förvaltningskostnader	-47 411	-107 791
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-178 936	-283 498
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 611	-83 300
	Revisionsarvode	-6 367	5 000
	Övriga arvoden	-60 117	-74 125
	Löner och övriga ersättningar	-513 991	-442 914
	Sociala avgifter	-223 930	-196 755
	Uttagsbeskattning	-174 034	-150 281
	Pensionskostnader och förpliktelser	-11 451	-15 392
	Övriga personalkostnader	-18 120	-14 979
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 142 621	-972 746
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	-666 985	-737 072
	Avskrivning på markanläggning	-14 420	-14 420
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-41 148	-21 242
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-722 553	-772 734
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	49 855	51 912
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 609	3 248
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 464	55 160

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	-534 094	-383 165
	Övriga räntekostnader	-2 576	-2 511
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-536 670	-385 676
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 357 855	34 172 430
	Ingående anskaffningsvärde mark	460 322	460 322
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	555 938	555 938
	Årets investeringar	0	1 185 425
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 374 115	36 374 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 102 132	-11 350 623
	Årets avskrivningar	-681 405	-751 509
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 783 537	-12 102 132
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 590 578	24 271 983
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	815 000	815 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	831 000	831 000
	<i>Summa</i>	61 646 000	61 646 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 159 000	19 159 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 159 000	19 159 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	868 363	868 363
	Årets investeringar	398 125	0
	Utrangering av anskaffningsvärden	-185 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 081 488	868 363
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-804 278	-783 009
	Årets avskrivningar	-41 148	-21 242
	Utrangering av ackumulerade avskrivningar	185 000	-27
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-660 426	-804 278
	<i>Utgående redovisat värde</i>	421 062	64 085
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	67 484	0
	Årets investeringar	41 476	67 484
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	108 961	67 484
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	OK Q8	434	434
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	934	934
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 592 812	2 317 421
	Övriga fordringar	109 856	146 384
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 702 668	2 463 805
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 224	1 224
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 224	1 224

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,79%	2025-04-30	1 613 892	45 464
Stadshypotek AB	3,6%	2025-03-03	2 605 680	63 168
Stadshypotek AB	3,7%	2025-03-03	5 284 400	36 800
Stadshypotek AB	3,03%	2029-12-31	6 606 946	80 000
Stadshypotek AB	1,26%	2026-09-30	3 016 512	47 568
			19 127 430	273 000

Långfristig del	9 495 890
Nästa års amortering av långfristig skuld	127 568
Lån som ska konverteras inom ett år	9 503 972
Kortfristig del	9 631 540
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	273 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 092 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	5 920	5 920
Källskatt	19 981	10 390
Inre fond	851 830	821 409
Övriga kortfristiga skulder	117 524	13 570
<i>Summa Övriga skulder</i>	995 255	851 290

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	616 874	584 628
Upplupna räntekostnader	28 182	28 533
Övriga upplupna kostnader	773 006	699 170
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 418 062	1 312 331

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 Orkestern i Borlänge, org.nr. 782600–3456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkestern 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. Revisorenas 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 uppger, 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. Risken 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 Brf Orkestern 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 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 tryggsamt 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Fahlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTINA SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:40:02



KAARE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:21:08



LISBETH HÖJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 19:55:02



GÖRAN UHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:56:18



SIRAJUDDIN MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:49:26



HELENA FAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:59:22



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:25:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HELENA FAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:55:36



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:27:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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