



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Loggian i Falun

Sparande 204 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 3 587 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 321 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 893 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
204 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 587 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
4 %

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
321 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
893 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 Loggian i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2070 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-26. Föreningen har en solcellsanläggning bestående av 128 solpaneler på vardera 400 w. Föreningen är en momsregisterad mikroproducent som både köper och säljer el.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kyrkbacken 71 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1945 uppförts två bostadshus med gemensam källargång med adresserna Trapplan 2 A-E. Föreningen innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt samt 30 bilplatser, varav 28 med värme för uthyrning och två gästplatser. Tre av bilplatserna har ladduttag för elbil.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbacken 71	1945-01-01	1945

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
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 286
30	bilplatser	0
Totalt 69 objekt		2 286

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Kyrkbacken GA:4	G:A		0 / 0	Väg
Falun Kyrkbacken GA:3	G:A		0 / 0	Lekplats och park
Falun Kyrkbacken S:3	Samfällighet		25	Saknas
Totalt 3 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Clason	Ordförande		
Ella Hanser	Ledamot		
Elsa Graneland	Ledamot		
Mattias Eriksson	Ledamot		2024-03-14
Anja Angelfeldt	Ledamot		2024-06-03
Muhsen Tomeh	Ledamot		
Helena Michniewska	Ledamot		2024-04-23
Nils Stikopers	HSB-ledamot	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Clason, Elsa Graneland, Tomeh Muhsen och Ella Hanser. Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Anders Clason, Muhsen Tomeh och Ella Hanser. Revisorer har varit Mats Blomqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit Åsa Zandén sammankallande och Anna Lundgren valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår fastighetsel, kabel-TV, wifi, vatten och värme och bostadsrättsförsäkring. El (IMD) ingår ej, debiteras separat på avierna. Efter förändring av årsavgiften 2025-01-01 uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 909 kr/m² (exklusive el IMD).

Föreningen har en underhållsplan som upprättas av HSB i samarbete med styrelsen. Underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov och är reviderad under 2022. Underhållsplanen avser 30 år, 2022-2051. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24. OVK, obligatorisk ventilationskontroll har genomförts den 2024-12-03. En brandsyn har utförts 2024-12-11 i allmänna ytrummen utan anmärkningar.

Efter räkenskapsårets utgång har ett lån på 790 335 kr bundits om 2025-01-30 och en extra amortering genomfördes med 300 000 kr. Det nya lånet på 486 240 kr är bundet till 2027-01-30 med räntesatsen 3 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Fönsterbyte
2016	Dörrbyten
2017	Basturum
2020	Elrenovering
2020	Utbyggnad/ombyggnad av parkeringsplatser
2020	Individuell elmätning
2020	Laddstolpar
2021	Installation avfuktare
2022	Upprustning av lekparken Fyrkanten
2022	Underhåll av tappvattenrör i sex st lägenheter Trappan 2 B-C i samband med tappvattenläcka
2022	Stambyte i två st lägenheter Trappan 2 B-C i samband med tappvattenläcka
2023	Takbyte
2023	Solcellsanläggning
2023	Installation av smart VVC har gjorts i källaren samt två injusteringsventiler på VVC-ledningen i källartaket.
2024	Styrenhet för varmvatten
2024	Lagat fasaden, puts
2024	Uppgraderat Ecoguard (IMD) från 2G till 5G

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

Årtal	Åtgärd
2028	Fasad och balkongrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har tre bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningens e-postadress är brfloggian@gmail.com

Under året har medlemmarna erhållit information från styrelsen vid fyra tillfällen. Informationen har gällt städning av gemensamma lokaler, hög vattenförbrukning, OVK och avgiftshöjning. Styrelsen har också fortlöpande under året meddelat information till medlemmarna via sms.

HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	260	186	225	171
Skuldsättning, kr/kvm	3 587	3 807	2 868	2 921	2 962
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 587	3 807	2 868	2 921	2 692
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	321	281	247	246	224
Årsavgifter, kr/kvm	893	868	796	781	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	89	97
Totala intäkter, kr/kvm	938	924	844	877	798
Nettoomsättning, tkr	2 128	2 075	1 918	2 005	1 818
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	251	-6	207	-57
Soliditet, %	29	27	30	31	29

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. Avgift som är baserad på individuell mätning av el ingår i beräkningen av årsavgiften.

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	82 935	0	0	82 935
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 032 649	0	133 000	1 165 649
S:a bundet eget kapital, kr	1 115 584	0	133 000	1 248 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 131 984	250 751	-133 000	2 249 735
Årets resultat, kr	250 751	-250 751	149 617	149 617
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 382 735	0	16 617	2 399 352
S:a eget kapital, kr	3 498 319	0	149 617	3 647 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 382 735
Årets resultat, kr	149 617
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 399 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 399 352

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 127 754	2 069 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 047	43 021
Summa Rörelseintäkter		2 150 801	2 112 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 419 887	-1 265 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 329	-52 692
Personalkostnader	Not 6	-48 352	-67 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-322 042	-343 934
Summa Rörelsekostnader		-1 843 611	-1 729 361
Rörelseresultat		307 190	382 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 532	30 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-194 104	-162 853
Summa Finansiella poster		-157 572	-131 972
Resultat efter finansiella poster		149 617	250 751
Resultat före skatt		149 617	250 751
Årets resultat		149 617	250 751



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	10 729 729	11 051 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 729 729	11 051 772

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

10 730 229 11 052 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 576 764	1 609 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 778	104 238
Summa Kortfristiga fordringar		1 672 542	1 713 748

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	401	440
Summa Kassa och bank		401	440

Summa Omsättningstillgångar

1 672 943 1 714 188

Summa Tillgångar

12 403 172 12 766 460



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 935	82 935
Fond för yttre underhåll	1 165 649	1 032 649
Summa Bundet eget kapital	1 248 584	1 115 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 249 735	2 131 984
Årets resultat	149 617	250 751
Summa Fritt eget kapital	2 399 352	2 382 735

Summa Eget kapital	3 647 936	3 498 319
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 590 644	6 645 500
Summa Långfristiga skulder		4 590 644	6 645 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 610 067	2 056 309
Leverantörsskulder		111 881	73 481
Skatteskulder		6 205	4 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	67 703	69 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	368 736	419 137
Summa Kortfristiga skulder		4 164 592	2 622 642

Summa Skulder		8 755 236	9 268 142
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 403 172	12 766 460
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 190	382 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	322 042	343 934
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	322 042	343 934
Erhållen ränta	36 532	30 881
Erlagd ränta	-192 163	-148 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 601	608 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	159 718	-168 860
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 748	-620 968
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	145 970	-789 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	619 570	-180 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 071 300
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 071 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-501 098	2 145 444
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 098	2 145 444
Årets kassaflöde	118 472	-106 825
Likvida medel vid årets början	1 451 843	1 558 668
Likvida medel vid årets slut	1 570 316	1 451 843



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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 106 897 kr (106 897 kr)

Kassaflödesanalys

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

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 960 524	1 867 176
	IMD individuell mätning av el	80 100	129 837
	Hyror garage och parkeringsplatser	55 866	58 575
	Försäljning el till Falu energi & vatten	5 387	0
	Laddstolpar	4 601	0
	Övriga primära intäkter	21 276	13 475
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 127 754	2 069 063
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 127 754	2 069 063
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	37 334
	Övriga sekundära intäkter	23 047	5 687
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 047	43 021
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-256 866	-233 979
	Snö och halk-bekämpning	-8 544	-8 980
	Reparationer	-71 752	-66 380
	Försäkringsskador	-3 000	0
	El	-144 095	-126 639
	Uppvärmning	-407 380	-363 963
	Vatten	-183 290	-151 472
	Sophämtning	-83 506	-57 455
	Fastighetsförsäkring	-48 328	-42 043
	Kabel-TV och bredband	-63 855	-69 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 326	-61 971
	Förvaltningsavtalskostnader	-96 945	-82 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 419 887	-1 265 536

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 546	-4 494
	Extern revision	-14 125	-13 000
	Konsultkostnader	0	-9 450
	Medlemsavgifter	-17 750	-17 750
	Föreningsverksamhet	-1 900	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 008	-7 997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 329	-52 692
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 050	-49 350
	Revisionsarvode	-2 200	-2 200
	Övriga arvoden	-2 800	-2 500
	Sociala avgifter	-6 302	-11 767
	Övriga personalkostnader	0	-1 383
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 352	-67 200
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	-305 164	-327 055
	Avskrivning på markanläggning	-16 879	-16 879
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-322 042	-343 934
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	31 147	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 385	30 881
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 532	30 881
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	-196 281	-160 243
	Övriga räntekostnader	2 177	-2 610
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-194 104	-162 853

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 621 996	11 955 723
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 689	28 689
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	223 787	223 787
	Årets investeringar	0	2 071 299
	Årets uttränging	0	-119 777
	Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	714 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 874 472	14 874 471
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 822 700	-3 598 543
	Årets avskrivningar	-322 042	-310 012
	Omklassificeringar	0	85 856
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 144 742	-3 822 699
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 729 729	11 051 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 000 000	27 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 864 000	8 864 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 864 000	8 864 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 569 915	1 451 403
	Övriga fordringar	6 849	158 107
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 576 764	1 609 511
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	401	440
	<i>Summa Kassa och bank</i>	401	440

Not 14 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	3,76%	2026-01-30	1 555 211	40 112
Swedbank	1,14%	2027-12-22	1 716 000	40 000
Swedbank	1,06%	2025-12-22	2 710 000	15 000
Stadshypotek AB	3,84%	2026-01-30	1 429 165	29 620
Stadshypotek AB	3,76%	2025-01-30	790 335	16 380
			8 200 711	141 112

Långfristig del	4 590 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	109 732
Lån som ska konverteras inom ett år	3 500 335
Kortfristig del	3 610 067
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 112
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	564 448
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 004	0
Inre fond	66 639	66 639
Övriga kortfristiga skulder	60	2 469
<i>Summa Övriga skulder</i>	67 703	69 108

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	189 708	188 599
Upplupna räntekostnader	27 425	25 484
Övriga upplupna kostnader	151 603	205 054
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	368 736	419 137

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 Loggian i Falun, org.nr. 783200-2070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loggian i Falun för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Loggian i Falun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Blomqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS CLASON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:57:58



ELSA GRANELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:43:53



MUHCEN TOMEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:36:25



ELLA HANSER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:21:18



NILS STIKOPERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:42:33



MATS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:21:16



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 05:08:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:22:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 05:09:44



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.