



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kämparvet

 Sparande 268 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 487 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 875 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
268 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

Nyckeltalet för investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 487 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
5 %

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
206 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
875 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

Årsavgiften är beräknad inklusive el.

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 Bostadsrättsföreningen Kämparvet med säte i Falun org.nr. 783200-1809 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kämparvet 11	1955-01-01	1957

Totalt 1 objekt

På fastigheten finns 6 byggnader med 66 lägenheter. Adressen är Vallmansgatan 5A - 5B, 7A -7B och Vasagatan 13A - 13B i Falun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i L F 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
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 848
41	garageplatser	0
6	p-platser	0
Totalt 113 objekt		4 848

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 12 st 1 rok, 14 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Christer Lundgren	Ordförande	
Kerstin Liljegren	Ledamot	
Jörgen Dahlin	Ledamot	
Martin Holm	Ledamot	2024-11-05
Hanna Strömberg	Ledamot	
Kaj Mander	Suppleant	
Peter Olofsson	Suppleant	
Tuomo Valkola	Suppleant	

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-04-09 till nästkommande föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Liljegren, Hanna Strömberg , Kaj Mander, Peter Olofsson och Tuomo Valkola .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Lundgren, Kerstin Liljegren, Jörgen Dahlin och Hanna Strömberg.

Revisorer har varit: KPMG, vald vid stämman.

Valberedning har varit: Bo Hellman och Kaj Mander valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. På stämman deltog 27 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Allmänt

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-30.

Fastighetsbesiktning sker fortlöpande i samråd med HSB.

Ekonomi

Brf Kämparvet har, som framgår av våra nyckeltal, en stabil ekonomi och har löpande enligt plan genomfört underhåll och förbättringar av fastigheten. Se kommentarer och förteckning över större åtgärder på andra sidor i Årsredovisningen.

Lån som förföll i september har omförhandlats till en betydligt lägre ränta, se not till balansräkningen Skulder till kreditinstitut. Med tanke på den osäkerhet som präglat finansmarknaden valde styrelsen att binda lånen på olika löptider för att stabilisera och få överblick över ränteutgifterna.

En förändring av årsavgiften med 5 % per 2025-01-01 har beslutats av styrelsen för att täcka kraftigt ökade kostnader vad gäller, vatten, avlopp, elnät, fjärrvärme och avfallshantering samt ta höjd för oförutsedda händelser.

Hälsa Miljö Säkerhet

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och justering av luftflödet från lägenheterna har genomförts och fläktar på vindarna har ställts in för att optimera inomhusklimatet.

Energideklaration har utförts och insänts till Boverket. Energiklasserna är A till G och våra sex hus når klass C vilket betecknas av HSB som ett mycket bra resultat med tanke på husens ålder. Våra förbättringsåtgärder av fönster, värmesystem, solpaneler mm har gett resultat.

Vid genomförda brandskyddsronder har inga allvarliga avvikelser noterats.

Information/kommunikation

Styrelsen skriver regelbundet informationsbrev till föreningens medlemmar angående aktuella frågor och pågående projekt. Under året har 5 st informationsbrev distribuerats. Förutom information i samband med föreningsstämma har styrelsen anordnat informella träffar såsom gårdsfest och glöggmingel.

Brf Kämparvets hemsida <https://kamparvet.bostadsraterna.se> är tillgänglig för medlemmar och externa intressenter. På hemsidan återfinns information och dokumentation samt historik om föreningen.

Genomförda Projekt 2024

- Byte av expansionskärl
- Byte av lysrör i garage till ledbelysning
- Asfaltering av innergård och P-platser Vallmansgatan 7 samt Vasagatan 13
- Översyn av träd och planteringar
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter
- Energideklaration

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

- Balkonger - målning, kontroll
- Garage – underhåll av innertak, byte av fläktar
- Hushållsavfall – iordningställa fastighetsnära insamling
- Vindar – successivt utbyte av ventilationsfläktar
- Källare - målning
- Statuskontroll
- Översyn av stuprör och hängrännor, avloppsledningar och husgrunder
- Entréer - målning av träpartier
- Trappräcken - målning

Föreningen har tidigare genomfört nedanstående större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2000/2001	Stambyte och badrumsrenovering
2004/2005	Renovering fönster och byte av balkongdörrar Fasadrenovering Montering av balkonger, Vasagatan 13B
2006/2007	Renovering av ventilationssystem
2008/2009	Anslutning till Falu Stadsnät
2011/2012	Byte belysning i trapphus och källarutrymmen
2013/2014	Byte till säkerhetsdörrar alla lägenheter Målning trapphus Ombyggnad takavvattning
2014/2015	Byte tätskikt garagetak
2018/2019	Byte radiator- och stamventiler Byte värmepump och styrsystem Installation temperaturgivare i lägenheterna
2020/2021	Elprojekt inkl solpaneler
2021	El-projekt inkl laddstolpar till elbilar
2021	Tele 2-anslutning av TV, bredband och telefoni. Byte av leverantör
2022	Tvättstuga – totalrenovering av tvättstugan. Installation av nya maskiner
2023	Byte av fönster, balkong- och altandörrar
2023	Ombyggnation av kontor till kombinerat kontor/gästlägenhet
2023	Dränering av ena kortsidan Vallmansgatan 5 samt ny nedgång till cykelförråd/källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet lägenheter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	402	346	295	361
Skuldsättning, kr/kvm	4 487	4 625	3 852	3 956	3 431
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 487	4 625	3 852	3 956	3 431
Räntekänslighet, %	5	6	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	206	197	190	154	150
Årsavgifter, kr/kvm	875	781	748	710	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	943	861	813	757	746
Nettoomsättning, tkr	4 568	6 190	3 888	3 649	3 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	243	648	817	-457	1 108
Soliditet, %	19	17	18	14	19

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 inklusive el. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel (inklusive el) 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. Begränsad relevans i en brf.

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	469 850	0	0	469 850
Underhållsfond, kr	2 751 959	0	192 352	2 944 311
S:a bundet eget kapital, kr	3 221 809	0	192 352	3 414 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 098 223	647 748	-192 352	1 553 619
Årets resultat, kr	647 748	-647 748	242 944	242 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 745 971	0	50 592	1 796 563
S:a eget kapital, kr	4 967 780	0	242 944	5 210 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 648 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	1 745 971
Årets resultat, kr	242 944
Reservation till underhållsfond, kr	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 648
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 796 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 796 563
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 568 005	6 184 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 612	79 660
Summa Rörelseintäkter		4 570 617	6 264 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 337 174	-2 915 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 630	-299 852
Personalkostnader	Not 6	-62 757	-185 394
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-908 049	-1 235 776
Summa Rörelsekostnader		-3 416 611	-4 636 055
Rörelseresultat		1 154 006	1 628 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 646	23 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-949 707	-1 004 033
Summa Finansiella poster		-911 062	-980 519
Resultat efter finansiella poster		242 944	647 748
Resultat före skatt		242 944	647 748
Årets resultat		242 944	647 748

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 766 622	26 644 667
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	18 469
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 766 622	26 663 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa Anläggningstillgångar		25 770 122	26 666 636

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 386	313
Aktuell skattefordran		10 905	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 971 454	673 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 619	240 517
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 224 364	914 767
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 793	23 035
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 793	23 035
Summa Omsättningstillgångar		2 236 156	1 937 801
Summa Tillgångar		28 006 278	28 604 437

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	469 850	469 850
Fond för yttre underhåll	2 944 311	2 751 959
Summa Bundet eget kapital	3 414 161	3 221 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 553 619	1 098 223
Årets resultat	242 944	647 748
Summa Fritt eget kapital	1 796 563	1 745 971

Summa Eget kapital	5 210 724	4 967 780
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 079 784	14 831 656
Summa Långfristiga skulder		21 079 784	14 831 656

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		671 172	7 590 472
Leverantörsskulder		330 163	190 580
Skatteskulder		0	34 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 293	36 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	689 142	952 211
Summa Kortfristiga skulder		1 715 770	8 805 001

Summa Skulder		22 795 554	23 636 657
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 006 278	28 604 437
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 154 006	1 628 267
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	908 049	1 235 776
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	908 049	1 235 776
Erhållen ränta	49 738	12 422
Erlagd ränta	-951 286	-995 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 160 507	1 880 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 792	-201 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-168 353	700 516
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-131 561	498 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 028 946	2 379 572
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 535	-7 843 413
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 535	-7 843 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-671 172	3 745 492
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-671 172	3 745 492
Årets kassaflöde	346 239	-1 718 349
Likvida medel vid årets början	1 636 991	3 355 341
Likvida medel vid årets slut	1 983 231	1 636 991

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Räkenskapsåret är sedan 2024-01-01 kalenderår, föregående räkenskapsår var förlängt (18 månader). Årsredovisningsmallen har ändrats från föregående räkenskapsår, vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023-12-31 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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.

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:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-25 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr, förändring jämfört med föregående år 0 kr.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 060 596	5 443 206
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	183 504	238 399
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 932	358 651
	Hyror förbrukningsbaserad	7 790	7 189
	Försäljning el egen produktion	10 052	91 191
	Intäkter: gästrum, överlåtelse-, pant- och andrahandsavg.	54 131	46 026
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 568 005	6 184 662
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 568 005	6 184 662

I årsavgiften ingår värme och vatten. El debiteras separat utifrån förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	47 873
	Övriga intäkter	2 612	31 787
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 612	79 660

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-292 072	-438 301
	Snö och halk-bekämpning	-40 354	-47 260
	Reparationer	-150 421	-140 649
	Planerat underhåll	-147 648	-63 787
	Försäkringsskador	-140 552	0
	El	-168 989	-356 213
	Uppvärmning	-563 228	-725 682
	Vatten	-266 208	-350 543
	Sophämtning	-118 736	-134 004
	Fastighetsförsäkring	-127 065	-106 863
	Kabel-TV och bredband	-146 120	-206 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 453	-135 497
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 254	-200 520
	Övriga driftkostnader	-6 075	-9 278
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 337 174	-2 915 033

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 557	-47 023
	Administrationskostnader	-45 601	-58 544
	Extern revision	-10 000	-23 212
	Konsultkostnader	-15 550	-2 375
	Föreningsverksamhet	-9 759	-4 535
	Övriga förvaltningskostnader	-14 164	-164 162
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 630	-299 852
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 316	-165 000
	Sociala avgifter	-11 441	-20 394
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 757	-185 394
I föregående årsredovisning bokades för mycket arvode upp för räkenskapsåret. Rättning av det uppbokade arvodet har skett under detta räkenskapsår, vilket gör att kostnaden för arvoden ser lägre ut än stämmobeslutet (110.000 kr exklusive sociala avgifter).			
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-890 087	-1 208 449
	Avskrivning på markanläggning	-17 963	-27 327
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-908 049	-1 235 776
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	30 745	7 441
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 883	11 092
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18	4 981
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 646	23 514

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-948 602	-1 002 749
	Övriga räntekostnader	-1 105	-1 284
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-949 707	-1 004 033
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 655 378	32 310 727
	Ingående anskaffningsvärde mark	291 965	291 965
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	361 696	299 200
	Årets investeringar	79 703	7 887 440
	Årets utrangeringar	-68 168	-712 658
	Omklassificeringar	18 469	232 365
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 339 043	40 309 039
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 664 372	-13 020 903
	Årets avskrivningar	-908 049	-1 235 776
	Återförda avskrivningar vid utrangering	0	650 162
	Omklassificeringar	0	-57 855
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 572 421	-13 664 372
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 766 622	26 644 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 400 000	56 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 150 000	23 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 150 000	23 150 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	283 740
	Omklassificering till byggnad och markanläggning	0	-232 365
	Årets försäljning/utrangering	0	-51 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	-109 230
	Årets avskrivningar	0	51 375
	Omklassificering	0	57 855
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	18 469	0
	Årets investeringar	0	18 469
	Omklassificering till byggnad	-18 469	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<u>0</u>	<u>18 469</u>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 971 438	613 957
	Övriga fordringar	16	59 980
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<u>1 971 454</u>	<u>673 937</u>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	HSB specialinlånning. Löptid 2024-09-01	0	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Not 15 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>
Swedbank	4,15%	2028-09-25	1 995 000	52 500
Swedbank	2,58%	2027-09-24	2 496 000	52 000
Swedbank	4,39%	2026-09-25	7 868 727	264 496
Swedbank	2,58%	2027-09-24	4 423 300	99 400
Swedbank	4,15%	2028-09-25	4 967 929	202 776
			21 750 956	671 172

Långfristig del	21 079 784
Nästa års amortering av långfristig skuld	671 172
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	671 172
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	671 172
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 684 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	20 184	28 217
Övriga kortfristiga skulder	5 109	8 748
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 293	36 965

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	380 086	388 463
Upplupna räntekostnader	6 773	8 352
Övriga upplupna kostnader	302 283	555 396
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	689 142	952 211

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 Bostadsrättsföreningen Kämparvet, org. nr 783200-1809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kämparvet för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kämparvet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levdr
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kämparvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:56:17



KERSTIN LILJEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:36:16



JÖRGEN DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:29:07



HANNA STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:46:51



ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:45:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kämparvet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADAM ERIKSSON LEVD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:46:50



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.