



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 10 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 672 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 3 %	 <b>Energikostnad</b> 223 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 833 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bergmästaren 17 i Sala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
10 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

---

Inte tillgängligt

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 672 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
223 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  
833 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 Bergmästaren 17 i Sala med säte i Sala org.nr. 779500-1150 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 2016-10-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sala kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adresserna Kungsgatan 20 B samt Fredsgatan 11 A och B.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergmästaren 17	1945-01-01	1945

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	förråd	20
6	lokaler (hyresrätt)	628
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 166
12	p-platser (varav 2 st med laddstolpe)	0
<b>Totalt 35 objekt</b>		<b>1 814</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 2 rok, 5 st 3 rok, 5 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Charlotte Adolfsson	Ordförande
Stefan Ålander	Vice ordförande
Camilla Cajander	Sekreterare
Solveig Henriksson	Ledamot
Eva Sandberg	Ledamot
Lars-Göran Carlsson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Adolfsson, Stefan Ålander, Camilla Cajander, Solveig Henriksson, Eva Sandberg samt Charlotte Adolfsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Ålander, Camilla Cajander och Charlotte Adolfsson.

Revisorer har varit: Monica Hallsten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Sandberg (sammankallande) samt Solveig Henriksson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes: Charlotte Adolfsson.

Färvaltare under året har varit: Johan Hultgren.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 i lokalen på Kungsgatan 20. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-05-17.

Under året har ny elcentral installerats i pannrummet samt fönster utbytt i en verksamhetslokal.

Under 2025 kommer föreningens tak läggas om.

Ekonomi: avgiften kan komma att höjas i takt med behovet av underhållskostnader och detta kommer avgöras vid budgetarbetet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Under året har medlemmarna mottagit information om takbytet och eventuell avgiftshöjning i samband med det.

Föreningen har haft en städdag av innergården under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	10	34	1	138	108
Skuldsättning, kr/kvm	1 672	1 893	1 953	2 012	1 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 601	2 697	2 783	2 866	1 482
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	223	216	188	170	173
Årsavgifter, kr/kvm	833	820	805	782	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	84	79	76
Totala intäkter, kr/kvm	676	714	670	698	713
Nettoomsättning, tkr	1 196	1 167	1 071	1 049	1 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-244	-60	-147	120	-311
Soliditet, %	9	14	15	18	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror delvis på tillfälligt ökade personalkostnader samt underhållskostnader som utförts under året. Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varav underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	58 529	0	0	58 529
Underhållsfond, kr	110 584	0	-35 260	75 324
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>169 113</b>	<b>0</b>	<b>-35 260</b>	<b>133 853</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	460 373	-60 020	35 260	435 612
Årets resultat, kr	-60 020	60 020	-244 312	-244 312
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>400 353</b>	<b>0</b>	<b>-209 052</b>	<b>191 300</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>569 466</b>	<b>0</b>	<b>-244 312</b>	<b>325 153</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 260 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	400 352
Årets resultat, kr	-244 312
Reservation till underhållsfond, kr	-116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 260
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>191 300</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>191 300</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 196 320	1 167 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 375	7 387
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>1 225 695</strong>	<strong>1 174 411</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 087 880	-946 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 692	-127 635
Personalkostnader	Not 6	-127 509	-25 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-111 072	-94 918
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 403 153</strong>	<strong>-1 194 806</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-177 458</strong>	<strong>-20 395</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 028	19 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 882	-59 613
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-66 854</strong>	<strong>-39 625</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-244 312</strong>	<strong>-60 020</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-244 312</strong>	<strong>-60 020</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-244 312</strong>	<strong>-60 020</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 085 790	3 196 862
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	34 313	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 120 103</b>	<b>3 196 862</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>3 120 103</b>	<b>3 196 862</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 367
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	59 391	73 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 654	47 235
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>128 045</b>	<b>122 853</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	403 073	707 294
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>403 073</b>	<b>707 294</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**3 651 221 4 027 009**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 529	58 529
Fond för yttre underhåll	75 324	110 584
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>133 853</b>	<b>169 113</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	435 612	460 373
Årets resultat	-244 312	-60 020
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>191 300</b>	<b>400 352</b>

### Summa Eget kapital

325 153

569 466

## Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 173 924	2 878 924
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 173 924</b>	<b>2 878 924</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 859 400	265 400
Leverantörsskulder		37 754	77 698
Skatteskulder		1 586	3 335
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	61 400	35 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	192 004	196 989
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 152 144</b>	<b>578 619</b>

### Summa Skulder

3 326 068

3 457 543

### Summa Eget kapital och skulder

3 651 221

4 027 009

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-177 458	-20 395
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	111 072	94 918
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>111 072</b>	<b>94 918</b>
Erhållen ränta	5 028	19 988
Erlagd ränta	-71 755	-59 858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-133 113</b>	<b>34 653</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 193	126 003
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 603	-108 888
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-25 795</b>	<b>17 115</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-158 908</b>	<b>51 768</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-34 313	-313 109
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 313</b>	<b>-313 109</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-111 000	-100 389
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-111 000</b>	<b>-100 389</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-304 221</b>	<b>-361 731</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>707 294</b>	<b>1 069 025</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>403 073</b>	<b>707 294</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	5-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	159 144 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	951 348	936 144
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	19 800	19 800
	Hyror lokaler	300 031	169 408
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 108	25 048
	Övriga primära intäkter	6 109	34 872
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 304 396</b>	<b>1 185 272</b>
	Hysesbortfall	-108 076	-18 248
	<i>Summa</i>	<b>-108 076</b>	<b>-18 248</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 196 320</b>	<b>1 167 024</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 375	7 387
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>29 375</b>	<b>7 387</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-126 576	-105 766
	Snö och halk-bekämpning	-15 676	0
	Reparationer	-65 266	-140 510
	Planerat underhåll	-151 260	-39 851
	Försäkringsskador	-3 571	0
	EI	-56 428	-54 254
	Uppvärmning	-295 810	-251 260
	Vatten	-52 260	-52 506
	Sophämtning	-43 517	-32 154
	Fastighetsförsäkring	-42 754	-39 224
	Kabel-TV och bredband	-26 901	-26 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 044	-42 044
	Förvaltningsavtalskostnader	-165 816	-162 136
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 087 880</b>	<b>-946 588</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 138	0
	Administrationskostnader	-7 286	-24 082
	Extern revision	-17 225	-16 425
	Konsultkostnader	-1 062	0
	Medlemsavgifter	-10 400	-10 400
	Föreningsverksamhet	-150	-4 012
	Övriga förvaltningskostnader	-29 431	-72 716
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-76 692</b>	<b>-127 635</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 549	-16 258
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-70 500	-2 870
	Sociala avgifter	-29 460	-6 009
	Övriga personalkostnader	0	-528
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-127 509</b>	<b>-25 665</b>
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	-109 272	-94 768
	Avskrivning på markanläggning	-1 800	-150
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-111 072</b>	<b>-94 918</b>
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 028	19 988
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>5 028</b>	<b>19 988</b>
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	-71 882	-59 613
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-71 882</b>	<b>-59 613</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 251 206	6 527 969
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 004	0
	Årets investeringar	0	741 240
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 329 210</b>	<b>7 329 210</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 132 347	-4 037 429
	Årets avskrivningar	-111 072	-94 918
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 243 419</b>	<b>-4 132 347</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 085 790</b>	<b>3 196 862</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 004 000	1 004 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 748 000	1 748 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	816 000	816 000
	<b>Summa</b>	<b>9 768 000</b>	<b>9 768 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 411 000	3 411 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>3 411 000</b>	<b>3 411 000</b>
Not 11	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	197 117	197 117
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 117</b>	<b>197 117</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-197 117	-197 117
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-197 117</b>	<b>-197 117</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	428 131
	Årets investeringar	34 313	0
	Omklassificering till byggnad	0	-428 131
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 313</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Övriga fordringar

59 391

73 251

*Summa Övriga fordringar***59 391****73 251**

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1

400 568

704 789

Bankkonto 2

2 505

2 505

*Summa Kassa och bank***403 073****707 294**

<b>Not 15</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,21%	2026-01-30	105 000	15 000
Stadshypotek AB	3,11%	2027-04-30	275 000	30 000
Stadshypotek AB	4,84%	2026-09-30	483 924	20 000
Stadshypotek AB	3,9%	2025-03-01	154 400	16 000
Stadshypotek AB	3,11%	2027-04-30	385 000	10 000
Stadshypotek AB	1,32%	2025-06-01	1 630 000	20 000
			<b>3 033 324</b>	<b>111 000</b>

Långfristig del

1 173 924

Nästa års amortering av långfristig skuld

75 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 784 400

Kortfristig del

1 859 400

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

111 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

444 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,40%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter

14 901

0

Inre fond

28 470

28 470

Övriga kortfristiga skulder

18 029

6 728

*Summa Övriga skulder***61 400****35 198**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	76 238	88 382
	Upplupna räntekostnader	4 094	3 967
	Övriga upplupna kostnader	111 672	104 640
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>192 004</b>	<b>196 989</b>

**Not 18** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Bergmästaren 17 i Sala, org.nr. 779500-1150

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergmästaren 17 i Sala 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergmästaren 17 i Sala 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Hallsten  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bergmästaren 17 i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHARLOTTE ADOLFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:22:04



**LARS-GÖRAN CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:11:04



**SOLVEIG HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:48:59



**STEFAN ÅLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:31:57



**EVA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:31:58



**CAMILLA CAJANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:19:25



**MONICA HALLSTEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:29:00



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:14:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bergmästaren 17 i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA HALLSTEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:39:23



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:14:58



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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.