



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 198 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 595 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 238 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 729 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Myren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
198 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 595 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
238 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
729 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 Myren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3340 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningen har antagit nya stadgar 2024-05-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kören 2 i Borlänge kommun med adress Betesgatan 7-21.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kören 2	1971-01-01	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 046
9	förråd	0
76	garageplatser	0
66	p-platser	0
Totalt 287 objekt		9 046

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Henriksson	Ordförande
Ulla Åberg	Ledamot
Pia Palander	Ledamot
Carina Herbertsson	Ledamot
Sara Markstedt	Ledamot
Joakim Söderlind	Ledamot
Emma Thelander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Henriksson, Sara Markstedt och Joakim Söderlind. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Henriksson och Carina Herbertsson.

Revisorer har varit Ola Hjort vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Pär Ekström, sammankallande och Ulf Gärdts vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2024 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat att höja avgifterna med 8 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 787 kr/kvm. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-tv. Bostadrättsinnehavaren har egna abonnemang på hushållsel.

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.

Den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2024-05-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Nya takbeläggningar
1998	Nya fönster
1999/2006	Nya garage
2003	Ny ventilation, fläktar
2010-2012	Balkongreovering
2012	Byte av entrédörrar
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare
2014	Ny kulvert till hus 9 och 11
2014	Ventilation i trapphus
2014	Service samtliga garageportar
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus
2015	Värmeinjusterig färdigställd till samtliga lägenheter
2015	Installation av eGain, värmestyrning
2015	Målning av lekutrustning
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum
2017	Helreovering av trapphus
2019	Takbyte av samtliga hus
2020	Byte av värmeväxlare i undercentralen
2021	Filmning samt spolning av vattenledningar
2022	SBA riskinventering
2022	Statuskontroll lägenheter och genomgång skyddsrum
2022	Hetvattenspolning samtliga lägenheter
2022	Spolning av dagvattenledningar
2022	Nya basketkorgar samt stolpar
2022	OVK
2023	Målning av garage och sopstationer
2024	Byte av expansionskärl och bytt till kombinerat system för tryckhållning och avgasrening mm

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året

Årtal	Åtgärd
2025	Nya stammar för kall och varmvatten och infordring av avloppsledningar
2025	Byte av torktumlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

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

Medlemsaktiviteter under året har varit två medlemsmöten, granssamverkan, städdag, Fågelmýra minitour, stickcafé, grötkväll, hockeykväll, karaokekväll och ärtsoppskväll.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	198	223	201	211	251
Skuldsättning, kr/kvm	2 595	2 743	2 857	2 954	3 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 595	2 743	2 857	2 954	3 018
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	238	209	174	171	161
Årsavgifter, kr/kvm	729	694	661	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	801	752	704	700	700
Nettoomsättning, tkr	7 131	6 802	6 329	6 329	6 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	651	1 036	486	1 026	1 021
Soliditet, %	31	31	28	27	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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	497 300	0	0	497 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 020 725	0	-163 182	2 857 543
S:a bundet eget kapital, kr	3 518 025	0	-163 182	3 354 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 771 301	1 036 442	163 182	8 970 925
Årets resultat, kr	1 036 442	-1 036 442	650 737	650 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 807 743	0	813 919	9 621 662
S:a eget kapital, kr	12 325 768	0	650 737	12 976 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 182 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	8 807 743
Årets resultat, kr	650 737
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 621 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 621 662

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 130 738	6 724 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 068	77 720
Summa Rörelseintäkter		7 245 805	6 802 361

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 910 064	-4 188 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 203	-126 387
Personalkostnader	Not 6	-148 595	-121 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-877 708	-864 826
Summa Rörelsekostnader		-6 125 570	-5 301 776

Rörelseresultat

1 120 235**1 500 585**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	194 713	160 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-664 211	-624 271
Summa Finansiella poster		-469 498	-464 142

Resultat efter finansiella poster

650 737**1 036 442**

Resultat före skatt

650 737**1 036 442**

Årets resultat

650 737**1 036 442**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	31 706 358	32 240 316
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 548 669	23 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 255 027	32 263 441

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

34 255 527 **32 263 941**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 697	6
Aktuell skattefordran		42 298	42 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 995 806	3 046 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 173	265 806
Summa Kortfristiga fordringar		7 389 974	3 354 822

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar

7 389 974 **7 354 822**

Summa Tillgångar

41 645 501 **39 618 764**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	497 300	497 300
Fond för yttre underhåll	2 857 543	3 020 725
Summa Bundet eget kapital	3 354 843	3 518 025

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 970 925	7 771 301
Årets resultat	650 737	1 036 442
Summa Fritt eget kapital	9 621 662	8 807 743

Summa Eget kapital

12 976 505 **12 325 768**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 770 000	20 035 000
Summa Långfristiga skulder		18 770 000	20 035 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 700 000	4 780 000
Leverantörsskulder		3 009 044	302 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 091 521	1 169 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 098 431	1 005 769
Summa Kortfristiga skulder		9 898 996	7 257 995

Summa Skulder

28 668 996 **27 292 995**

Summa Eget kapital och skulder

41 645 501 **39 618 764**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 120 235	1 500 585
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	877 708	864 826
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	877 708	864 826
Erhållen ränta	201 629	153 212
Erlagd ränta	-668 893	-645 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 530 679	1 873 582
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 252	86 185
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 725 683	-7 408
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 769 935	78 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 300 614	1 952 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 869 294	-652 144
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 869 294	-652 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 345 000	-1 025 796
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 345 000	-1 025 796
Årets kassaflöde	86 320	274 420
Likvida medel vid årets början	6 593 783	6 319 363
Likvida medel vid årets slut	6 680 103	6 593 783

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 749 972 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	6 590 892	6 276 912
	Hyror lokaler	22 380	23 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	509 800	509 200
	Hyror övrigt	780	50
	Övriga primära intäkter	23 086	24 469
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 146 938	6 833 791
	Hysesbortfall	-16 200	-19 150
	Avsatt till inre fond	0	-90 000
	<i>Summa</i>	-16 200	-109 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 130 738	6 724 641
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 759	0
	Övriga sekundära intäkter	60 309	77 720
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	115 068	77 720
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-782 160	-827 732
	Snö och halk-bekämpning	-7 298	-8 188
	Reparationer	-199 498	-153 603
	Planerat underhåll	-263 182	-116 381
	Försäkringsskador	-274 379	-7 700
	EI	-271 626	-314 905
	Uppvärmning	-1 474 330	-1 227 807
	Vatten	-404 154	-352 315
	Sophämtning	-244 370	-244 893
	Fastighetsförsäkring	-189 556	-157 965
	Kabel-TV och bredband	-222 672	-222 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 580	-198 580
	Förvaltningsavtalskostnader	-367 570	-345 950
	Övriga driftkostnader	-10 691	-10 032
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 910 064	-4 188 592

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-56 064	-28 296
	Extern revision	-18 250	-14 125
	Konsultkostnader	0	-1 156
	Medlemsavgifter	-42 000	-42 000
	Föreningsverksamhet	-6 661	0
	Övriga förvaltningskostnader	-66 228	-40 810
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 203	-126 387
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 300	-76 880
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-26 225	-23 988
	Övriga personalkostnader	-6 570	-7 604
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-148 595	-121 971
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 immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-858 836	-830 221
	Avskrivning på markanläggning	-18 872	-34 605
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-877 708	-864 826
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	64 410	0
	Ränteintäkter placeringar	130 265	6 916
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38	153 212
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	194 713	160 128
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	-662 248	-623 665
	Övriga räntekostnader	-1 963	-606
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-664 211	-624 271

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 964 264	44 335 245
	Ingående anskaffningsvärde mark	541 465	541 465
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	377 591	377 591
	Årets investeringar	343 750	629 019
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	46 227 070	45 883 320
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 643 004	-12 778 178
	Årets avskrivningar	-877 708	-864 826
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 520 712	-13 643 004
	Utgående redovisat värde	31 706 358	32 240 316
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	944 000	944 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	48 944 000	48 944 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 600 000	30 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 600 000	30 600 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 125	0
	Årets investeringar	2 525 544	23 125
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2 548 669	23 125
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 680 103	2 593 783
	Övriga fordringar	315 703	452 929
	Summa Övriga fordringar	6 995 806	3 046 712

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,47%	2033-05-25	14 530 000	980 000
	Swedbank	1,48%	2027-04-23	5 340 000	120 000
	Swedbank	3,1%	2025-03-28	3 600 000	80 000
				23 470 000	1 180 000
	Långfristig del			18 770 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 600 000	
	Kortfristig del			4 700 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 180 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 720 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			9 630 000	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,96%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		3 250	2 250	
	Arbetsgivaravgift		23 150	0	
	Källskatt		30 690	23 062	
	Inre fond		756 871	859 871	
	Övriga kortfristiga skulder		277 560	284 530	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		1 091 521	1 169 713	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		626 382	570 921	
	Upplupna räntekostnader		12 376	17 058	
	Övriga upplupna kostnader		459 673	417 790	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 098 431	1 005 769	

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 Myren i Borlänge, org.nr. 782600-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Hjort
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:27:25



CARINA HERBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:52:09



SARA MARKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:13:05



ULLA ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:40:22



JOAKIM SÖDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:29:54



EMMA THELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:01:59



PIA PALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:10:30



OLA HJORT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 12:19:13



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:28:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OLA HJORT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 12:20:23



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:29:49



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.