



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 145 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 500 kr/kvm	 Skuldsättning 1 674 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 293 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 783 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bumerangen i Falun

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
145 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
8 500 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 beräknat på uppskattad kostnad för renovering av stammar, tak, fönster och fasader.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 674 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
2 %

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
293 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
783 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 Bumerangen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-0306 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbacken 72	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. 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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 940
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	42
42	p-platser	0
Totalt 91 objekt		2 982

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 23 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Edward	Ordförande		2024-12-01
Lena Samuelsson	Ledamot		
Malin Thorgren	Ledamot		
Tomas Pers	HSB Ledamot		
Theresa Eriksson	Ledamot		
Matilda Buske	Ledamot		
Fredrik Mundt	Ordförande	2024-12-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Mundt och Malin Thorgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Thorgren och Fredrik Mundt.

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

Valberedning har varit: styrelsen med Hans Edward och Fredrik Mundt som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och Kabel-TV.
Från 2024 tillkommer debitering av hushållsel genom individuell mätning av förbrukning.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har sedan 2006 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 utförs i enlighet med föreningens underhållsplan årligen.

Underhålls åtgärder under året:

- Installation av radonsug för 2 st lägenheter i källarplan
- Installation av radonsug för 2 st lägenheter i källarplan
- Målning av hobbyrum i källare i hus 4.

Under året har föreningen tagit beslut om att anta HSB Normalstadgar 2023 som antogs på stämman 2024-06-11 och registrerades hos Bolagsverket 2024-08-29.

Föreningen har 2024 gått över till individuell mätning av elförbrukning, installationen gjordes i slutet av 2023.

Statuskontroll i alla lägenheter utfördes senast år 2022 och ska utföras igen under år 2025. Detta utförs vart 3:e år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Renovering fasader och balkonger
2001	Relining avlopp
2006	Byte av värmepumpar
2010	Installation av fjärrvärme
2016	Installation av nytt styrsystem för värmeanläggning (fjärrvärme och värmepumpar)
2017	Upplåtelse av fyra nya lägenheter (f.d. lokal)
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2020	Fönsterbyten
2020	10 st. nya parkeringsplatser med laddstolpar
2021	Montering av digitala informationstavlor i trapphus
2021	Nytt cykelgarage
2022	Ny trätrappa med förbindelse till "kullen"
2022	1 st. ny parkeringsplats med laddstolpe
2023	Åtgärder avseende radon i källare
2023	Installation av elmätare för IMD för alla lägenheter och lokal
2023	Markarbeten och plantering av rabatter med buskar och träd på grönytan mellan hus 4 och Lustigknoppsvägen
2023	Installation av digital bokningstavla för tvättstuga

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Montering av nya dörrpartier till el-nischer i källare.
- Målning i källare.
- Renovering av yttertak.
- Installation av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Avräkningskonto. Ca 1 miljon (vid årsskifte 2024/2025 vilket motsvarar ca 36 % av föreningens budgeterade årsomsättning för år 2025. Ett bra nyckeltal är att kassan bör motsvara ca 3 månaders intäkter och styrelsen gör därmed bedömningen att utrymme finns att placera en del av kassan på räntebärande sparkonto.

En extra amortering på 300 000 kr gjordes på ett av föreningens lån under november år 2024 i samband med att lånet sattes om. Ny ränta på kvarvarande del av lånet blev ca 3,3 %.

Under år 2025 läggs ett av föreningens lån på ca 2,2 msek om. Bedömd ny ränta är ca 3,5 %.

Omförhandling av föreningens elavtal skedde vid årsskiftet 2024/2025 och resulterade i en höjning av elpriset från 55 öre/kWh till 70 öre/kWh. Detta motsvarar en årlig kostnadsökning på ca 45 000 kr för föreningen.

Styrelsen ser positivt på föreningens ekonomi, men den ökade inflationen gör att driftskostnaderna ökar vilket gör att årsavgifterna sannolikt behöver justeras i motsvarande grad för att föreningens ekonomiska ställning ska bibehållas.

Styrelsen har under året deltagit i en ägar-, en ordförande- samt en verksamhetsträff.

Hemsida Brf Bumerangen: www.hsb.se/malardalarna/bumerangen

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inlogg i 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	145	216	188	61	215
Skuldsättning, kr/kvm	1 674	1 827	1 872	1 923	1 973
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 674	1 827	1 872	1 923	1 973
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	293	255	249	278	200
Årsavgifter, kr/kvm	783	751	689	676	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	91	90	93
Totala intäkter, kr/kvm	832	812	761	747	726
Nettoomsättning, tkr	2 482	2 423	2 258	2 168	2 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	201	215	-381	371
Soliditet, %	38	37	35	32	34

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 på 27 083 kr beror främst på ökade reparationer och driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten minskas med 25 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden gjordes en extra amortering i november 2024 samt en höjning av årsavgifterna per 2025-01-01.

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	122 085	0	0	122 085
Upplåtelseavgifter, kr	1 215 770	0	0	1 215 770
Underhållsfond, kr	1 536 925	0	74 111	1 611 036
S:a bundet eget kapital, kr	2 874 780	0	74 111	2 948 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	428 220	200 685	-74 111	554 794
Årets resultat, kr	200 685	-200 685	-27 084	-27 084
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	628 905	0	-101 195	527 710
S:a eget kapital, kr	3 503 685	0	-27 084	3 476 601

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 889 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	628 905
Årets resultat, kr	-27 084
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 889
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	527 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	527 710

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 476 621	2 417 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	5 000
Summa Rörelseintäkter		2 481 621	2 422 602

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 862 059	-1 587 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 002	-146 091
Personalkostnader	Not 6	-77 245	-74 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 236	-334 670
Summa Rörelsekostnader		-2 402 542	-2 142 494

Rörelseresultat

79 080 280 108

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 287	26 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-132 450	-105 549
Summa Finansiella poster		-106 163	-79 424

Resultat efter finansiella poster

-27 084 200 685

Resultat före skatt

-27 084 200 685

Årets resultat

-27 084 200 685

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 951 620	8 272 855
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 951 620	8 272 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 952 120	8 273 355

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 012 977	1 145 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 869	74 711
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 071 846	1 220 439
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	107 768	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		107 768	0
Summa Omsättningstillgångar		1 179 614	1 220 439
Summa Tillgångar		9 131 734	9 493 794

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 337 855	1 337 855
Fond för yttre underhåll	1 611 036	1 536 925
Summa Bundet eget kapital	2 948 891	2 874 780

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	554 794	428 220
Årets resultat	-27 084	200 685
Summa Fritt eget kapital	527 710	628 905

Summa Eget kapital	3 476 601	3 503 685
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 423 122	4 677 711
Summa Långfristiga skulder		2 423 122	4 677 711

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 567 717	770 592
Leverantörsskulder		76 034	75 166
Skatteskulder		5 536	3 568
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	155 188	145 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	427 536	317 386
Summa Kortfristiga skulder		3 232 010	1 312 399

Summa Skulder		5 655 133	5 990 110
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 131 734	9 493 794
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 080	280 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 236	334 670
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	321 236	334 670
Erhållen ränta	26 287	26 125
Erlagd ränta	-132 442	-96 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 160	543 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 845	-6 257
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	122 479	-136 057
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	138 324	-142 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 484	401 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-183 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-183 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-457 464	-135 217
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-457 464	-135 217
Årets kassaflöde	-24 979	83 284
Likvida medel vid årets början	1 145 725	1 062 441
Likvida medel vid årets slut	1 120 745	1 145 725

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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.

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:	10-30 år.

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	1 864 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 i avgiften ingår värme & vatten	2 146 608	2 193 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 332	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	92 160	92 160
	Årsavgifter lokaler	45 816	46 824
	Hyrer garage och parkeringsplatser	72 240	72 312
	Hyrer förbrukningsbaserad	12 788	418
	Övriga primära intäkter	15 495	16 199
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 480 439	2 421 753
	Hyresbortfall	-3 818	-4 151
	<i>Summa</i>	-3 818	-4 151
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 476 621	2 417 602
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 000	5 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 000	5 000
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-284 014	-260 822
	Snö och halk-bekämpning	-11 534	-18 025
	Reparationer	-137 378	-38 150
	Planerat underhåll	-136 889	-108 025
	Försäkringsskador	-6 500	0
	El	-444 258	-373 886
	Uppvärmning	-218 847	-218 817
	Vatten	-209 714	-166 496
	Sophämtning	-75 166	-72 084
	Fastighetsförsäkring	-47 404	-41 227
	Kabel-TV och bredband	-90 111	-90 065
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 270	-78 302
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 322	-121 243
	Övriga driftkostnader	-4 654	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 862 059	-1 587 142

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-57 381	-57 111
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 383
	Administrationskostnader	-25 233	-13 746
	Extern revision	-14 125	-13 250
	Konsultkostnader	0	-1 486
	Medlemsavgifter	-20 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-6 915	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 348	-32 114
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-142 002	-146 091
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse mötesarvode	-25 400	-49 100
	Revisionsarvode	-1 000	-3 000
	Arvode styrelse övrigt timarvode	-34 000	-6 000
	Sociala avgifter	-13 995	-14 681
	Övriga personalkostnader	-2 850	-1 811
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 245	-74 592
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	-252 037	-266 962
	Avskrivning på markanläggning	-69 198	-67 708
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 236	-334 670
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	18 263	26 009
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 024	116
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 287	26 125

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	-131 910	-105 052
	Övriga räntekostnader	-540	-497
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-132 450	-105 549
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 919 719	13 665 344
	Ingående anskaffningsvärde mark	57 854	57 854
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	963 287	963 287
	Årets investeringar	0	183 125
	Omklassificering från pågående nyanläggning	0	71 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 940 860	14 940 860
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 668 005	-6 333 335
	Årets avskrivningar	-321 236	-334 670
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 989 240	-6 668 005
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 951 620	8 272 855
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	148 000	148 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	55 000	55 000
	<i>Summa</i>	34 003 000	34 003 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 883 741	7 883 741
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 883 741	7 883 741
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	71 250
	Omklassificering till byggnad	0	-71 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 012 977

1 145 725

Övriga fordringar

0

3

*Summa Övriga fordringar***1 012 977****1 145 728**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

107 768

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***107 768****0**

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	3,31%	2025-02-28	320 000	40 000
Swedbank	1,15%	2026-05-25	2 479 086	49 092
Swedbank	4,26%	2025-05-23	2 198 625	61 500
			4 997 711	150 592

Långfristig del

2 429 994

Nästa års amortering av långfristig skuld

49 092

Lån som ska konverteras inom ett år

2 518 625

Kortfristig del

2 567 717

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

150 592

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

602 368

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,66%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter & källskatt

33 342

16 245

Inre fond

118 192

125 088

Övriga kortfristiga skulder

3 654

4 354

*Summa Övriga skulder***155 188****145 687**

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

236 763

195 856

Upplupna räntekostnader

9 737

9 729

Övriga upplupna kostnader

181 036

111 801

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***427 536****317 386**

Not 17 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 Bumerangen i Falun, org.nr. 783200-0306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Arvidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK MUNDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:56:18



TOMAS PERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:08:10



MATILDA BUSKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:57:46



MALIN THORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:52:31



THERESA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 05:59:41



LENA SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:10:34



PATRIK ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:18:25



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:20:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PATRIK ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:17:21



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:21:35



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.