



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 246 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 886 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 163 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 879 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Lundegård i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
246 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

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 886 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
10 %

DEFINITION

I 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
163 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
879 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 Lundegård i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1823 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 1	1957-01-01	1957
Stenbocken 4	1957-01-01	1957
Stenbocken 5	1957-01-01	1957
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	921
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 698
105	p-platser	0
45	förråd	280
13	lokaler (hyresrätt)	1 035
Totalt 379 objekt		11 934

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 41 st 2 rok, 47 st 3 rok, 35 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Fastighetsskötsel, städning samt administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna. Marcus Persson (HSB) har varit förvaltare.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Zetterberg	Ordförande
Anders Boström	Vice ordförande
Dan Nordlund	Sekreterare
Håkan Andersson	Ledamot
Charles Bergqvist	Ledamot
Marcus Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström och Dan Nordlund. Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Dan Nordlund, Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström och Håkan Andersson. Revisorer har varit: Gunilla Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog tjugo röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,8%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och valt att höja avgifterna med 4 % från 2026-01-01. I avgiften ingår kollektivt bostadsrättstillägg, bredband med 100/10 Mbit från Telenor (kan utökas genom att bostadsrättshavaren tecknar ett större abonnemang själv) och TV från Tele2 med standardutbud (detta kan även tecknas om). Bostadsrättshavaren betalar och tecknar eget abonnemang för el i lägenheten. 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.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av parkeringsrutor.
2024	Målning av trapphus och källare. Utdelning av filter till fönstren.
2023	Stambyte klart, målat alla trapphus plus källargångar, väggar och dörrar. Tagit bort 2 granar.
2022	Rengöring hänggrännor, byte fasadskyltar, bytt en tvättmaskin, utbyte av en porttelefon och kortläsare.
2021	Två nya tvättmaskiner, reparation av asfaltsytor, underjordsbehållare/nytt sophanteringssystem. Anpassning av lokal.
2020	Installerat 4 nya tvättmaskiner, påbörjat ombyggnad av garagelängor, Ombyggnad av PR Byråns lokal till två lokaler.
2019	Nedtagning av träd och plantering av nytt. Anläggning av pergola, Nya ståldörrar på förråd, termostatventilbyte radiatorer, OVK, Energideklaration, radonmätning, Plåtarbeten tak, besiktning av lekplats och ny matkällare samt fyra nya förråd för uthyrning.
2018	Hus A1-A2, HV 22-28, TG 29-33: nya radiatorer, borrning för ventilation. Bom uppsatt vid TG. Besiktning av lekplats. Nyplantering av 1 st gran. Byte av WC-stol och tvättställ i Lust & Kärleks lokal.
2017	Byte av radiatorer i hus A1-A2. OVK samtliga hus.
2015	Stamarbeten. Åtgärder kring ventilation.
2014	Åtgärder kring ventilation, reparation av trapphus på Lunde Mats gata 1-5.
2012	Ny ledbelysning har satts in i trapphus och källare.
2011	Montering av portlås.
2010	Gemensamt bredband och teleoni.
2008-2009	Fasadrenovering och fönsterbyte.
2007	Ny fjärrvärmecentral.
2006-2007	Nya tvättstugor.
2006	Byte dagvattenbrunn Tånggringsgatan.
2005	Nya källarförråds- och garagedörrar, nya asfaltsytor vid hus A1 och stora parkeringen mot Hagavägen.
2004	Nya lekplatser.

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

Underhåll utifrån föreningens upprättade underhållplan.

Årtal	Åtgärd
2026	Nytt lås- och passersystem.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningens hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Lundegard/
E-post brflundegard@hotmail.com

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	183	175	242	220
Skuldsättning, kr/kvm	6 886	6 986	7 251	5 883	3 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 474	8 597	8 767	7 113	3 819
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	6
Energikostnad, kr/kvm	163	169	165	143	127
Årsavgifter, kr/kvm	879	842	770	670	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	81	80	84
Totala intäkter, kr/kvm	867	842	785	690	601
Nettoomsättning, tkr	10 320	9 956	9 061	7 995	7 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	-312	205	1 359	1 340
Soliditet, %	15	14	14	16	23

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	453 950	0	2 945	456 895
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	697 055	697 055
Underhållsfond, kr	3 761 141	0	105 474	3 866 615
S:a bundet eget kapital, kr	4 215 091	0	805 474	5 020 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 877 442	-311 691	-105 474	9 460 277
Årets resultat, kr	-311 691	311 691	245 010	245 010
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 565 751	0	139 536	9 705 287
S:a eget kapital, kr	13 780 842	0	945 010	14 725 852

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 526 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	9 565 751
Årets resultat, kr	245 010
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 705 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 705 287
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 320 043	9 955 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 700	90 785
Summa Rörelseintäkter		10 342 743	10 046 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 794 762	-4 724 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 479	-274 243
Personalkostnader	Not 6	-232 106	-160 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 434 756	-2 419 991
Summa Rörelsekostnader		-7 767 103	-7 578 806
Rörelseresultat		2 575 641	2 467 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 077	124 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 351 708	-2 903 318
Summa Finansiella poster		-2 330 631	-2 779 224
Resultat efter finansiella poster		245 010	-311 691
Resultat före skatt		245 010	-311 691
Årets resultat		245 010	-311 691

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	91 510 030	93 944 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	237 806	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		91 747 837	93 944 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		91 748 337	93 945 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 771
Aktuell skattefordran		0	8 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 212 828	5 416 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 692	272 708
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 521 520	5 706 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	2 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	2 000
Summa Omsättningstillgångar		7 521 520	5 708 189
Summa Tillgångar		99 269 857	99 653 475

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 153 950	453 950
Fond för yttre underhåll	3 866 615	3 761 141
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 020 565	4 215 091
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 460 277	9 877 442
Årets resultat	245 010	-311 691
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 705 287	9 565 751
Summa Eget kapital	14 725 852	13 780 843

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 804 42619 946 132
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 804 42619 946 132
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		62 378 40663 428 976
Leverantörsskulder		332 204279 980
Skatteskulder		7 8300
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	766 508767 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 254 6311 449 592
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		64 739 57965 926 500
Summa Skulder		84 544 00585 872 632
Summa Eget kapital och skulder		99 269 85799 653 475

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 575 641	2 467 534
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 434 756	2 419 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 434 756	2 419 991
Erhållen ränta	21 077	124 094
Erlagd ränta	-2 392 223	-2 967 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 639 250	2 044 264
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 027	318 353
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-95 836	-799 485
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-67 810	-481 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 571 440	1 563 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-237 806	-493 002
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	2
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-237 806	-493 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	700 000	-16 195
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 192 276	-1 192 276
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-492 276	-1 208 471
Årets kassaflöde	1 841 358	-138 338
Likvida medel vid årets början	5 315 224	5 453 562
Likvida medel vid årets slut	7 156 582	5 315 224

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.

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:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	8 521 580	8 168 945
	Hyror lokaler	1 049 859	1 025 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	648 902	657 919
	Övriga primära intäkter	99 702	103 239
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 320 043	9 955 555
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 320 043	9 955 555

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	22 700	0
	Övriga sekundära intäkter	0	90 785
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 700	90 785
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 040 844	-955 649
	Snö och halk-bekämpning	-57 691	-160 760
	Reparationer	-259 340	-318 283
	Planerat underhåll	-250 526	-74 375
	Försäkringsskador	-59 315	-55 449
	El	-216 960	-240 966
	Uppvärmning	-1 260 663	-1 359 969
	Vatten	-462 696	-417 877
	Sophämtning	-298 902	-271 819
	Fastighetsförsäkring	-239 284	-228 396
	Kabel-TV och bredband	-288 696	-288 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-341 240	-336 070
	Övriga driftkostnader	-18 605	-15 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 794 762	-4 724 143
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-803	-28 226
	Administrationskostnader	-79 070	-97 714
	Extern revision	-27 735	-25 418
	Konsultkostnader	-48 830	0
	Medlemsavgifter	-46 500	-46 500
	Föreningsverksamhet	-10 575	-20 386
	Övriga förvaltningskostnader	-91 965	-55 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-305 479	-274 243

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 800	-89 000
	Revisionsarvode	-995	-995
	Övriga arvoden	-60 275	-48 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-90
	Sociala avgifter	-30 036	-21 444
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-232 106	-160 429
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 209 401	-2 194 634
	Avskrivning på markanläggning	-225 354	-225 357
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 434 756	-2 419 991
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 112	116 828
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	965	7 266
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 077	124 094
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 349 693	-2 901 293
	Övriga räntekostnader	-2 015	-2 025
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 351 708	-2 903 318

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 342 403	117 324 747
	Ingående anskaffningsvärde mark	652 500	652 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 693 152	480 219
	Årets investeringar	0	1 230 589
	Omklassificering byggnad	0	-6 212 933
	Omklassificering markanläggning	0	6 212 933
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	119 688 055	119 688 055
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 743 269	-23 323 278
	Årets avskrivningar	-2 434 756	-2 419 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 178 025	-25 743 269
	<i>Utgående redovisat värde</i>	91 510 030	93 944 786
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 507 000	4 603 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 895 000	2 654 000
	<i>Summa</i>	106 402 000	101 257 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 022 000	85 022 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	85 022 000	85 022 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 157	103 157
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 157	103 157
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-103 157	-103 157
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 157	-103 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	737 588
Årets investeringar	237 806	0
Omklassificering till byggnad	0	-737 588
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	237 806	0

Under 2025 påbörjade föreningen projektet att byta ut lås- och passersystemet. Beräknad kostnad är 1 350 000 kr och projektet beräknas färdigt under 2026.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Mälardalarna	500	500
BR lokal 7001+7002	0	2
BR lokal 7001+7002 har upphört att vara bostadsrätt	0	-2
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	7 156 582	5 313 224
Övriga fordringar	56 246	103 296
<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 212 828	5 416 520

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,62%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2,60%	2026-01-28	7 000 000	0
Swedbank	2,55%	2026-01-28	7 000 000	0
Swedbank	2,49%	2026-03-28	5 000 000	0
Swedbank	3,09%	2026-03-25	1 800 000	100 000
Swedbank	1,09%	2026-04-24	9 782 500	215 000
Swedbank	2,47%	2026-03-28	9 997 500	215 000
Swedbank	2,60%	2026-02-28	6 842 500	70 000
Swedbank	2,60%	2026-01-28	9 545 450	181 820
Swedbank	3,65%	2027-12-22	10 163 632	195 456
Swedbank	3,32%	2028-03-24	10 051 250	215 000
			82 182 832	1 192 276

Långfristig del	19 804 426
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 456
Lån som ska konverteras inom ett år	61 967 950
Kortfristig del	62 378 406
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 192 276
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 769 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	38 975	55 524
Arbetsgivaravgifter	25 420	9 483
Källskatt	66 031	17 767
Inre fond	625 411	673 416
Övriga kortfristiga skulder	10 671	11 762
<i>Summa Övriga skulder</i>	766 508	767 952

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	849 781	835 842
	Upplupna räntekostnader	153 495	194 010
	Övriga upplupna kostnader	251 355	419 740
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 254 631	1 449 592

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-18.

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 Lundegård i Borlänge, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundegård i Borlänge för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. Revisorerans 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 Lundegård i Borlänge för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Lundegård i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Erik Zetterberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:57:31



Marcus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:36:36



Dan Nordlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:38:48



Håkan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:56:53



Charles Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 14:37:07



Anders Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:07:36



Siv Gunilla Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:24:16



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:59:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Lundegård i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Siv Gunilla Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:18:32



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:00:58



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.