



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lundegård i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lundegård i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1823 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2016-08-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lokaler (hyresrätt)	1 089
154	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 646
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
1	hyresrätt	60
1	gemensamma utrymmen	620
124	p-platser	0
61	garageplatser	0
<b>Totalt 363 objekt</b>		<b>11 663</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 41 st 2 rok, 46 st 3 rok, 35 st 4 rok, 7 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Zetterberg, Emma Holmberg, Anders Boström och Dan Nordlund.

Styrelsen har under året hållit 12 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.

Valberedning har varit: Kirsti Eriksson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte klart, målat alla trapphus plus källargångar, väggar och dörrar. Tagit bort 2 granar.
2022	Rengöring hängrännor, 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, borring 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 Tångringsgatan.
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.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	242	220	169	166
Skuldsättning, kr/kvm	7 251	5 883	3 159	2 255	2 264
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 767	7 113	3 819	2 727	2 737
Räntekänslighet, %	11	11	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	165	143	127	140	110
Årsavgifter, kr/kvm	770	670	609	570	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	785	690	601	561	550
Nettoomsättning, tkr	9 061	7 995	7 010	6 521	6 413
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	1 359	1 340	163	207
Soliditet, %	14	16	23	27	28

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	470 145	0	0	470 145
Underhållsfond, kr	3 349 373	0	119 143	3 468 516
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 819 518</b>	<b>0</b>	<b>119 143</b>	<b>3 938 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 724 898	1 359 261	-119 143	9 965 016
Årets resultat, kr	1 359 261	-1 359 261	205 051	205 051
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 084 159</b>	<b>0</b>	<b>85 908</b>	<b>10 170 067</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 903 677</b>	<b>0</b>	<b>205 051</b>	<b>14 108 728</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 235 857 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	10 084 159
Årets resultat, kr	205 051
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	235 857
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 170 067</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 170 067</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 061 203	7 995 163
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	89 710	51 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 150 913</b>	<b>8 047 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 625 927	-4 296 521
Planerat underhåll	Not 5	-235 857	-175 150
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 937	-173 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 599 648	-1 284 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 621 369</b>	<b>-5 930 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 529 544</b>	<b>2 116 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126 488	18 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 450 981	-775 554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 324 493</b>	<b>-757 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>205 051</b>	<b>1 359 261</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-355 000	-268 000
Disposition underhållsfond		235 857	175 150
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-119 143	-92 850
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>85 908</b>	<b>1 266 411</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	94 145 535	37 013 534
Mark	Not 11	652 500	652 500
Markanläggningar	Not 12	336 153	384 175
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	737 588	41 002 326
		<u>95 871 775</u>	<u>79 052 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
Långfristiga placeringar	Not 16	2	2
		<u>502</u>	<u>502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 872 277</u>	<u>79 053 037</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 17	28 910	6 267
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 451 562	9 255 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	420 594	171 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 814	270 798
		<u>6 162 880</u>	<u>9 703 709</u>
Kassa och bank	Not 19	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 164 880</u>	<u>9 705 709</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>102 037 157</u></b>	<b><u>88 758 746</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 145	470 145
Underhållsfond		3 468 516	3 349 373
		<u>3 938 661</u>	<u>3 819 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 965 016	8 724 898
Årets resultat		205 051	1 359 261
		<u>10 170 067</u>	<u>10 084 159</u>
Summa eget kapital		<u>14 108 728</u>	<u>13 903 677</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	39 522 838	45 248 294
		<u>39 522 838</u>	<u>45 248 294</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	45 044 546	23 367 956
Leverantörsskulder		1 054 907	284 878
Fond för inre underhåll		814 083	1 062 433
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	37 137	86 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 454 918	4 804 517
		<u>48 405 591</u>	<u>29 606 775</u>
Summa skulder		<u>87 928 429</u>	<u>74 855 069</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>102 037 157</b></u>	<u><b>88 758 746</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	205 051	1 359 261
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 599 648	1 284 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 804 699</u>	<u>2 644 093</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-262 969	86 001
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 877 774	1 758 925
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 336 045</u>	<u>4 489 018</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-18 418 888	-34 899 484
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-18 418 888</u>	<u>-34 899 484</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 951 134	31 773 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>15 951 134</u>	<u>31 773 750</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 803 799</b>	<b>1 363 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 257 360</b>	<b>7 894 076</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 453 562</b>	<b>9 257 360</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 428 432	6 458 460
Hyror	1 547 130	1 470 520
Övriga avgifter	1 740	2 900
Övriga intäkter	83 901	63 283
	<b>9 061 203</b>	<b>7 995 163</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	89 710	0
Återbäring försäkringsbolag	0	51 943
	<b>89 710</b>	<b>51 943</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	650 298	548 742
Reparationer	136 445	225 040
El	360 763	366 882
Uppvärmning	1 187 271	882 125
Vatten	379 646	418 420
Sophämtning	280 996	233 944
Övriga avgifter	539 959	499 090
Förvaltningskostnader	563 530	562 998
Fastighetsavgift	308 015	308 015
Övriga driftskostnader	219 005	251 265
	<b>4 625 927</b>	<b>4 296 521</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	42 254
Underhåll enligt plan	235 857	132 896
	<b>235 857</b>	<b>175 150</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	81 700	93 505
Övriga arvoden	55 800	52 950
Revisorsarvode	0	995
Löner och andra ersättningar	903	734
Sociala kostnader	21 534	25 625
	<b>159 937</b>	<b>173 808</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 551 625	1 236 810
Om- och tillbyggnad	1	0
Markanläggningar	48 022	48 022
	<b>1 599 648</b>	<b>1 284 832</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	120 535	17 776
Ränteintäkter skattekonto	5 285	208
Övriga finansiella intäkter	668	36
	<b>126 488</b>	<b>18 020</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 449 017	766 470
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	45
Övriga finansiella kostnader	1 964	9 039
	<b>2 450 981</b>	<b>775 554</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	62 869 830	62 869 830
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	58 683 626	0
Årets utrangering	-4 228 709	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 324 747	62 869 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 856 295	-24 619 485
Årets omklassificeringar	4 228 709	0
Årets avskrivningar	-1 551 626	-1 236 810
Utgående avskrivningar	-23 179 212	-25 856 295
<b>Bokfört värde</b>	<b>94 145 535</b>	<b>37 013 534</b>
Taxeringsvärde för Stenbocken 1 m.fl i Borlänge. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	4 603 000	4 603 000
	75 603 000	75 603 000
Mark - bostäder hyreshus	23 000 000	23 000 000
Mark - lokaler	2 654 000	2 654 000
	25 654 000	25 654 000
Taxeringsvärde totalt	101 257 000	101 257 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	652 500	652 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 500	652 500
<b>Bokfört värde</b>	<b>652 500</b>	<b>652 500</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	480 219	480 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 219	480 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 044	-48 022
Årets avskrivningar	-48 022	-48 022
Utgående avskrivningar	-144 066	-96 044
<b>Bokfört värde</b>	<b>336 153</b>	<b>384 175</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	103 157	103 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 157	103 157
Ingående avskrivningar	-103 157	-103 157
Utgående avskrivningar	-103 157	-103 157
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	41 002 326	0
Årets investeringar	18 418 888	41 002 326
Omklassificeringar	-58 683 626	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	737 588	41 002 326
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 16 Långfristiga placeringar</b>		
Bostadsrättslokal 7001 och 7002	2	2
	2	2

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 17 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	28 910	6 267			
	<b>28 910</b>	<b>6 267</b>			
<b>Not 18 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	25 395	25 395			
Skattekonto	395 199	145 889			
	<b>420 594</b>	<b>171 284</b>			
<b>Not 19 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 000	2 000			
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>			
<b>Not 20 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	470 145	3 349 373	8 724 898	1 359 261	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 359 261	-1 359 261	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-235 857	235 857		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		355 000	-355 000		
Årets resultat				205 051	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>470 145</b>	<b>3 468 516</b>	<b>9 965 016</b>	<b>205 051</b>	
<b>Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753932397	4,65%	2024-06-28	5 000 000	0
Swedbank	2851639589	4,86%	2024-07-28	7 000 000	0
Swedbank	2851639613	2,67%	2025-04-25	7 000 000	0
Swedbank	2851639639	1,14%	2024-06-19	5 000 000	0
Swedbank	2950949574	2,52%	2025-03-25	2 000 000	100 000
Swedbank	2953520034	1,09%	2026-04-24	10 212 500	215 000
Swedbank	2954563397	4,65%	2024-06-28	10 427 500	215 000
Swedbank	2954563405	2,83%	2025-03-25	10 481 250	215 000
Swedbank	2955135765	3,65%	2027-12-22	10 554 544	195 456
Swedbank	2955288341	4,77%	2024-07-28	9 909 090	181 820
Swedbank	2955466145	4,72%	2024-05-28	6 982 500	70 000
				84 567 384	1 192 276
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>39 522 838</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					78 606 004
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				85 022 000	78 670 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>85 022 000</b>	<b>78 670 000</b>
<b>Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 192 276	940 456
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				43 852 270	22 427 500
				<b>45 044 546</b>	<b>23 367 956</b>
<b>Not 23 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				13 253	17 282
Källskatt				12 120	21 375
Mervärdesskatt				11 764	47 310
Övriga kortfristiga skulder				0	1 024
				<b>37 137</b>	<b>86 991</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				740 424	757 451
Upplupna räntekostnader				258 046	135 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				456 448	3 911 851
				<b>1 454 918</b>	<b>4 804 517</b>

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Jan-Erik Zetterberg

.....  
Anders Boström

.....  
Dan Nordlund

.....  
Marcus Persson

.....  
Charles Bergqvist

.....  
Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Gunilla Andersson

.....  
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-28 kl. 17:09:51



**MARCUS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:41:06



**DAN NORDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:43:33



**HÅKAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:46:27



**CHARLES BERGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:44:50



**ANDERS BOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:31:56



**GUNILLA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:00:51



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:45:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lundegård i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNILLA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:02:21

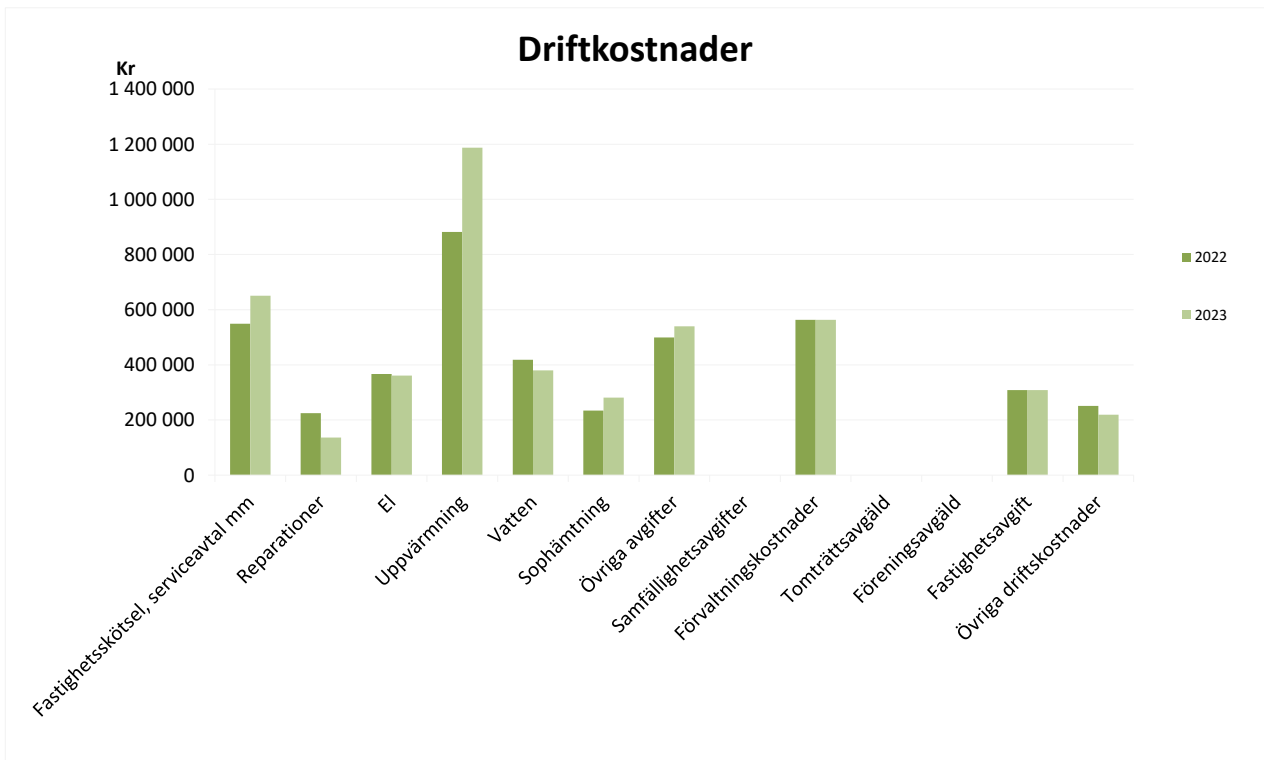
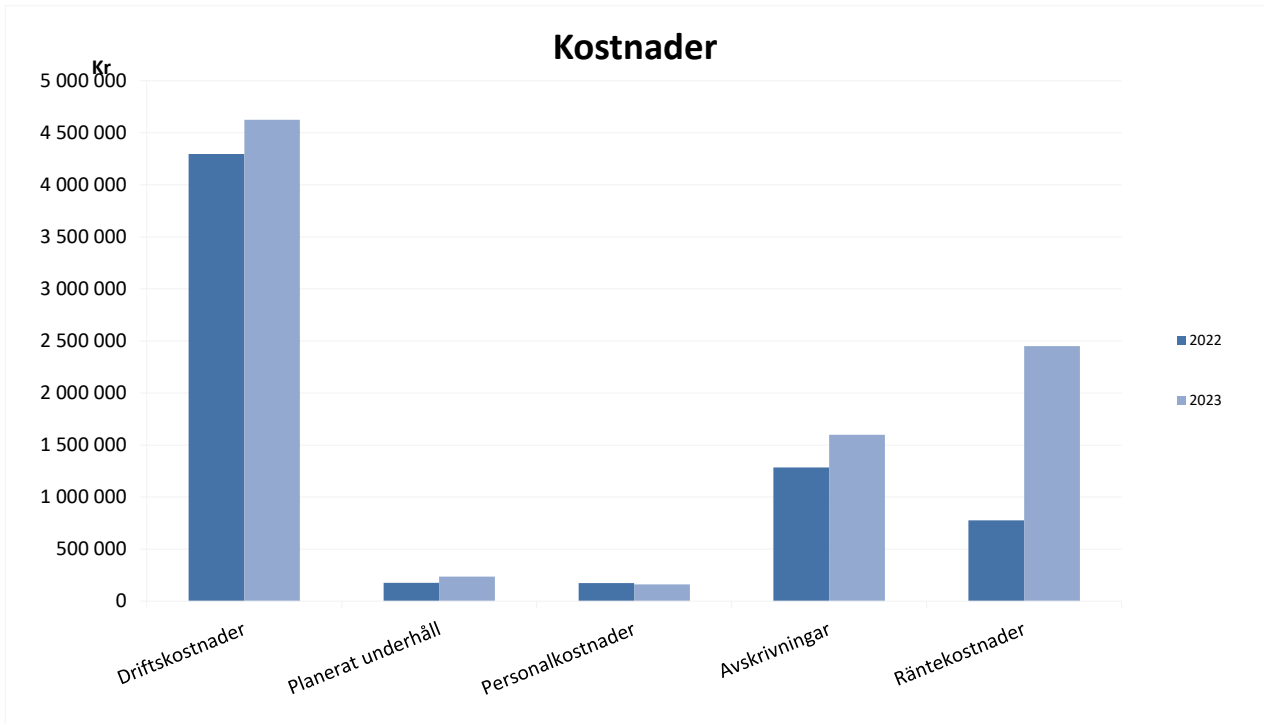


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:46:00







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Lundegård i Borlänge



175

KR/KVM

SPARANDE



7251

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



165

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



770

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 175 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 7251 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  11%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  165 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 770 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.