



## **HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Falun**



Org.nr. 783200-1825

**2024-01-01—2024-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lagmannen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1825 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun med adresserna adresserna Kristinegatan 7, Svärdsjögatan 5 och Bergmästaregatan 25 och 27.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagmannen 5	1942-11-02	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. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 474
1	studentlägenhet (hyresrätt)	24
1	gästlägenhet	27
21	p-platser	0
6	carport	0
<b>Totalt 79 objekt</b>		<b>3 525</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 8 rok.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av HSB Mälardalarna med TPM som underentreprenör för städning. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Stefan Månsson	Ordförande	
Anders Boethius	Sekreterare	
Stefan Ek	Ledamot	
Anna Aldrimer	Ledamot	
Rolf Tigerström	Ledamot	2024-07-05
Göran Johansson	Ledamot	
Susan Östlund	Ledamot	
Marita Tallbo	HSB-ledamot	

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. stämman 2024-05-21 till nästkommande stämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Månsson, Stefan Ek och Anna Aldrimer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Månsson, Stefan Ek och Anna Aldrimer..

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

Valberedning har varit: Björn Ankert (sammanställande) och Eva Tigerström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 21 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar. Beslut 2 av 2 togs angående att anta nya stadgar, beslut 1 togs vid föregående ordinarie föreningsstämma 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%. En förändring av årsavgiften med +14% per 2025-01-01 är beslutad.

I avgiften ingår hushållsel, vatten, uppvärmningen, kabel-TV och bredband. Notera att kostnad för kabel-TV och bredband formellt inte ingår i avgiften, men faktureras samtliga medlemmar på samma avi som avgiften varje månad. Kostnaden 2025 för kabel-TV är 90 kr/månad och för bredband 125 kr/mån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-01.

## Årets underhåll

- Renovering och uppdelning till två lägenheter av föreningsägd lägenhet på Kristinegatan 7B. Lägenheterna har sålts under 2024.
- Montage av överspolningsskydd på taket för att undvika snö- och isras.
- Gårds- och markarbeten på innergården med nytt ytmaterial för bättre vattenavrinning. Vid arbetet monterades två laddplatser för elbilar och skyddsslang lades ned för framtida dragning av kablar till ytterligare laddplatser.

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

- Åtgärder enligt gällande underhållsplan övervägs och beslutas om årsvis
- Översyn av förutsättningar för införande av individuell mätning och debitering av el (IMD)

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

Årtal	Åtgärd
2023	Utbyte av värmecentral
2022	Takbyte Montage solceller Målning fasad Utbyte torktumlare tvättstuga Statuskontroll
2021	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Renovering och upprustning av fritidslokal Nytt smidesstaket
2018	Renovering av lokal Svärdsjögatan 5 till bostadsrätter Nytt torkskåp tvättstuga
2017	Statuskontroll Styrelsen har gjort en översyn av behovet av stambyte och kommit fram till att stambyte tidigast behöver ske om 10-15 år.
2015	OVK (fastighet och värmeväxlare Trafikskolan) Utbyte flaggstång
2014/2016	Utbyte stödmur mot Kristinegården
2014	Utbyte av fasad och tak på burspråk Kristinegatan 7B
2013	Trapphusrenovering samt ytterdörrsbyte samtliga lägenheter
2012	Upprustning av kök i källarlägenhet, nr 45, Kristinegatan 7B och studentlägenhet 25A efter vattenskada
2009	Relining avloppsledningar Fönsterbyte
2008	Energideklaration
2000	Omdragning av alla elledningar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att flera medlemmar kan samäga en lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska- och administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://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	36	20	60	133	154
Skuldsättning, kr/kvm	2 260	2 432	2 484	993	1 030
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 275	2 467	2 520	1 007	1 045
Räntekänslighet, %	3	4	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	239	272	244	190
Årsavgifter, kr/kvm	710	653	629	617	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	743	708	674	659	652
Nettoomsättning, tkr	2 594	2 426	2 361	2 322	2 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	-385	-285	99	339
Soliditet, %	31	20	23	43	42

Nyckeltalen är för 2024 beräknad på boyta 3 474 kvm och lokalyta 24 kvm (studentlägenheten). Förändringar av föreningens ytor har skett under senaste åren samt principen för vilka ytor som ska ingå i nyckeltalen, vilket gör att ytan nyckeltalen beräknats på kan variera något mellan åren.

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, inklusive kabel-TV och bredband. 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

Föreningen redovisar ett underskott för 2024, vilket främst beror på de senaste årens ökande drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 780 782 kr, till följd av försäljning av två lägenheter. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 36 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 14% fr.o.m. 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	135 215	0	0	135 215
Upplåtelseavgifter, kr	1 243 685	0	1 670 000	2 913 685
Underhållsfond, kr	894 655	0	155 000	1 049 655
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 273 555</b>	<b>0</b>	<b>1 825 000</b>	<b>4 098 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	412 246	-385 061	-155 000	-127 815
Årets resultat, kr	-385 061	385 061	-248 728	-248 728
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>27 185</b>	<b>0</b>	<b>-403 728</b>	<b>-376 543</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 300 740</b>	<b>0</b>	<b>1 421 272</b>	<b>3 722 012</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	27 185
Årets resultat, kr	-248 728
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-376 543</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-376 543</b>
------------------------------------	-----------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 593 951	2 426 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 374	70 841
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 597 325</strong>	<strong>2 497 152</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 968 038	-2 038 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 472	-78 691
Personalkostnader	Not 6	-132 062	-121 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-294 877	-300 841
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 579 449</strong>	<strong>-2 539 266</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>17 877</strong>	<strong>-42 114</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 065	40 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-314 669	-383 491
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-266 604</strong>	<strong>-342 947</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-248 728</strong>	<strong>-385 061</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-248 728</strong>	<strong>-385 061</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-248 728</strong>	<strong>-385 061</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 10 028 837 10 108 706

*Summa Materiella anläggningstillgångar***10 028 837 10 108 706**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****10 029 337 10 109 206**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

420 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 2 073 630 1 364 789

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 831 48 309

*Summa Kortfristiga fordringar***2 126 882 1 413 098****Summa Omsättningstillgångar****2 126 882 1 413 098****Summa Tillgångar****12 156 219 11 522 304**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 048 900	1 378 900
Fond för yttre underhåll	1 049 655	894 655
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 098 555</b>	<b>2 273 555</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-127 815	412 246
Årets resultat	-248 728	-385 061
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-376 543</b>	<b>27 185</b>

### Summa Eget kapital

3 722 012

2 300 740

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 614 000	4 114 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 614 000</b>	<b>4 114 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 290 000	4 466 000
Leverantörsskulder		110 829	158 324
Skatteskulder		8 176	6 167
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 408	7 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 794	469 750
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 820 207</b>	<b>5 107 564</b>

### Summa Skulder

8 434 207

9 221 564

### Summa Eget kapital och skulder

12 156 219

11 522 304

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 17 877 -42 114

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 294 877 300 840

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 294 877 300 840**

Erhållen ränta 48 065 40 544

Erlagd ränta -322 682 -373 219

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**38 136 -73 948**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 66 999 -172 547

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -103 344 180 530

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -36 345 7 983**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 790 -65 965**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -215 008 -697 437

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -215 008 -697 437**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 670 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -676 000 -176 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 994 000 -176 000**

**Årets kassaflöde 780 782 -939 401**

**Likvida medel vid årets början 1 192 881 2 132 282**

**Likvida medel vid årets slut 1 973 663 1 192 881**

**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**

Mallen för årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan 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: 10-20 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 351 317	2 171 136
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 093	98 283
	Hyror bostäder	46 536	60 171
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 660	72 000
	Hyror informationsöverföring	2 088	0
	Övriga primära intäkter	15 257	24 721
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 593 951</b>	<b>2 426 311</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 593 951</b>	<b>2 426 311</b>

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	70 841
	Bidrag medlemsfonden HSB	3 374	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 374</b>	<b>70 841</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-349 120	-275 358
	Snö och halk-bekämpning	-23 343	-23 806
	Reparationer	-126 653	-118 728
	Planerat underhåll	0	-156 287
	Försäkringskostnader	-23 396	-119 074
	El	-188 649	-202 198
	Uppvärmning	-545 827	-469 810
	Vatten	-193 775	-169 849
	Sophämtning	-107 336	-105 225
	Fastighetsförsäkring	-64 156	-57 029
	Kabel-TV och bredband	-123 845	-122 396
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 220	-83 211
	Förvaltningsavtalskostnader	-122 838	-125 444
	Övriga driftkostnader	-13 880	-9 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 968 038</b>	<b>-2 038 252</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 634	-538
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 945	-1 353
	Administrationskostnader	-20 406	-19 932
	Extern revision	-15 000	-11 000
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-14 526	-18 358
	Övriga förvaltningskostnader	-107 961	-8 510
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-184 472</b>	<b>-78 691</b>

Raden för övriga förvaltningskostnader är år 2024 mäklararvode, gällande försäljning av de två nya lägenheterna (lägenhet nr 50 och 51) samt brandskydds kontroll av Presto.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 220	-73 500
	Revisionsarvode	-6 000	-5 500
	Övriga arvoden	-22 100	-19 700
	Löner och övriga ersättningar	-225	0
	Sociala avgifter	-20 417	-22 783
	Övriga personalkostnader	-3 100	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-132 062</b>	<b>-121 483</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-292 731	-300 841
	Avskrivning på markanläggning	-2 145	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-294 877</b>	<b>-300 841</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	46 554	39 960
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 511	584
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>48 065</b>	<b>40 544</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-314 532	-383 119
	Övriga räntekostnader	-137	-372
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-314 669</b>	<b>-383 491</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 016 490	14 319 053
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
	Årets investeringar	339 418	697 437
	Årets försäljningar/utrangeringar	-124 410	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 381 498</b>	<b>15 166 490</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 057 784	-4 756 943
	Årets avskrivningar	-294 877	-300 841
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 352 661</b>	<b>-5 057 784</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 028 837</b>	<b>10 108 706</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	406 000	406 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	129 000	129 000
	<b>Summa</b>	<b>40 135 000</b>	<b>40 135 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>8 800 000</b>	<b>8 800 000</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 973 663	1 192 881
	Övriga fordringar	99 967	171 908
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 073 630</b>	<b>1 364 789</b>

Not 13	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>
	Stadshypotek AB	3,69%	2025-12-30	2 036 079	0
	Stadshypotek AB	3,59%	2025-12-30	2 165 921	88 000
	Stadshypotek AB	3,99%	2026-03-01	3 702 000	88 000
				<b>7 904 000</b>	<b>176 000</b>
	Långfristig del			3 614 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			88 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 202 000	
	Kortfristig del			4 290 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			176 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			704 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,80%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	6 509	1 654
	Källskatt	1 899	5 669
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>8 408</b>	<b>7 323</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	224 444	171 430
	Upplupna räntekostnader	12 309	20 322
	Övriga upplupna kostnader	166 041	277 998
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>402 794</b>	<b>469 750</b>

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 Lagmannen i Falun, org.nr. 783200-1825

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lagmannen 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 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 överträdelse 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

Bengt Orrhall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**STEFAN MÅNSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:26:11



**ANDERS BOETHIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:02:31



**STEFAN EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:51:23



**SUSAN ÖSTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:35:40



**KARL ERIK GÖRAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:03:11



**ANNA ALDRIMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:07:19



**MARITA TALLBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:28:34



**BENGT ORHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:17:00



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:30:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**BENGT ORHALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:21:21



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:31:21



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
36 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

Sparandet uppgår till ca 5% av föreningens omsättning.

## 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

Nyckeltalet för investeringsbehov, ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 260 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

Föreningen har en låg skuldsättning.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Låg räntekänslighet.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
265 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

Värme- och ventilationssystem begränsar föreningens möjligheter att minska energiförbrukning.

## 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

Föreningen äger själv sin mark.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
710 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

---

Den genomsnittliga årsavgiften i centrala Falun är 848 kr/kvm , för bostadsrätter uppförda på 1940-1950 talet.

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.

# 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.