



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lönner i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lönnen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| LÖNNEN 1  | 1964-01-01    | 1964                 |

**Totalt 1 objekt**

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

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 42                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 083                    |
| 20                       | lokaler (hyresrätt)                   | 105                      |
| 38                       | p-platser                             | 0                        |
| 4                        | p-platser (laddplats)                 | 0                        |
| 4                        | p-platser (besöksparkeringar)         | 0                        |
| <b>Totalt 108 objekt</b> |                                       | <b>3 188</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll        | Fr.o.m.    |
|----------------------|-------------|------------|
| Lina Zackrisson      | Ordförande  | 2023-07-11 |
| Pär Johansson        | HSB-ledamot | 2016-06-28 |
| Steffen Renklint     | Ledamot     | 2023-07-11 |
| Sara Haldebo Englund | Ledamot     | 2023-07-11 |
| Frida Wikner         | Ledamot     | 2024-05-29 |
| Inga Lundström       | Suppleant   | 2023-07-11 |
| Lars Edenius         | Suppleant   | 2024-05-29 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lina Zackrisson, Sara Haldebo Englund, Steffen Renklint, Lars Edenius och Inga Lundström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lina Zackrisson, Steffen Renklint, Sara Haldebo Englund och Frida Wikner.

Revisorer har varit: Olivia Veryutina vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emanuel Lindgren (sammankallande) samt Mattias Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motion:

- 1. Använda gången på Tallparksvägen mot fasaden som snöupplag - avslag

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasaden på norrsidorna av bägge husen har tvättats från smuts och alger samt impregnerats för att förebygga alger och smuts.

Föreningen har en uppdaterad 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 i september 2024.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014      | Utbyte staket runt lekpark, installerat 3 motorvärmastolpar                                                                                      |
| 2015      | Diverse energiåtgärder                                                                                                                           |
| 2017      | Bytt fönster och lägenhetsdörrar, bytt belysning i källare och förråd, relining avloppsledningar i bottenplattan och bytt hårdvara i datasystem. |
| 2020      | Byte takfläktar samt renoverat elsystemet                                                                                                        |
| 2021      | Omläggning av asfaltsytor på parkeringsplatserna vid Tallparksvägen                                                                              |
| 2021      | Nya motorvärmastolpar på Tallparksvägen och Sandhallavägen                                                                                       |
| 2022      | Ommålning av golv, väggar och tak i frysrummet på Tallparksvägen                                                                                 |
| 2022      | Bytt källardörrar och installerat nya nedfarter till källare                                                                                     |
| 2022-2023 | Färdigställande av renovering av parkeringsplatser och driftsättning av lösning för laddstolpar                                                  |
| 2023      | Besiktat skyddsrum samt kompletterat med det som ansågs saknas                                                                                   |
| 2023      | Bytt källardörrar                                                                                                                                |
| 2023      | Färdigställt markarbeten ner till ingångarna på baksidan                                                                                         |
| 2023      | OVK samt takbesiktning                                                                                                                           |

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

- Byte låssystem
- Åtgärder källardörrar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Lönne äger 38 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 32 598 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,5 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 17 075 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 32 598 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 143   | 90    | 189   | 185   | 189   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 831 | 2 856 | 2 843 | 2 867 | 2 404 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 927 | 2 953 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 193   | 180   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 780   | 722   | 701   | 701   | 701   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 94    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 801   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 553 | 2 357 | 2 269 | 2 241 | 2 233 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -107  | -187  | 231   | 101   | 367   |
| Soliditet, %                           | 26    | 27    | 27    | 26    | 27    |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utförda underhållsåtgärder och ökade räntekostnader jämfört med föregående år. Bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar påverkar också resultatet. Sett till flerårsöversikten har föreningen historiskt sett redovisat övervägande positiva resultat samt ett bra sparande.

Föreningens kassaflöde är positivt med 252 539 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 258 566                    | 0                                                                      | 0                         | 258 566                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 389 945                  | 0                                                                      | -142 284                  | 1 247 661                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 648 511</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-142 284</b>           | <b>1 506 227</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 079 958                  | -186 844                                                               | 142 284                   | 2 035 398                  |
| Årets resultat, kr                    | -186 844                   | 186 844                                                                | -107 170                  | -107 170                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 893 114</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>35 114</b>             | <b>1 928 228</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 541 625</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-107 170</b>           | <b>3 434 455</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 284 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 | 1 893 114        |
| Årets resultat, kr                                  | -107 170         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -99 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 241 284          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 928 228</b> |

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 928 228</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 553 196         | 2 361 755         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 30                | 2 537             |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 553 226</b>  | <b>2 364 292</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 784 399        | -1 810 674        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -49 687           | -69 870           |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -115 577          | -107 362          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -320 997          | -302 368          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 270 660</b> | <b>-2 290 274</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>282 566</b>    | <b>74 019</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 435               | 265               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -390 171          | -261 128          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-389 736</b>   | <b>-260 863</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-107 170</b>   | <b>-186 845</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-107 170</b>   | <b>-186 845</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-107 170</b>   | <b>-186 845</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 10 867 751 | 11 188 748 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 10 867 751 | 11 188 748 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |       |         |         |
|-----------------------------------------|-------|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 9 | 251 300 | 251 300 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |       | 251 300 | 251 300 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 11 119 051 | 11 440 048 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 2 687     | 60        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 998 854 | 1 777 425 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 69 394    | 59 253    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 070 936 | 1 836 738 |

Kassa och bank

|                      |  |        |     |
|----------------------|--|--------|-----|
| Kassa och bank       |  | 31 731 | 534 |
| Summa Kassa och bank |  | 31 731 | 534 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 2 102 667 | 1 837 272 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 13 221 718 | 13 277 320 |
|------------------|--|------------|------------|



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 258 566   | 258 566   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 247 661 | 1 389 945 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 506 227 | 1 648 511 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 2 035 398 | 2 079 958 |
| Årets resultat           | -107 170  | -186 844  |
| Summa Fritt eget kapital | 1 928 228 | 1 893 114 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 434 455 | 3 541 625 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |   |           |
|-------------------------------------------------|---|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 5 054 145 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0 | 5 054 145 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 9 024 145 | 4 050 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 224 018   | 107 793   |
| Skatteskulder                                   |        | 4 118     | 5 880     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 91 520    | 91 360    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 443 462   | 426 518   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 9 787 263 | 4 681 550 |

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Summa Skulder | 9 787 263 | 9 735 695 |
|---------------|-----------|-----------|

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder | 13 221 718 | 13 277 321 |
|--------------------------------|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 282 566          | 74 019           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 320 997          | 302 368          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>320 997</b>   | <b>302 368</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 435              | 265              |
| Erlagd ränta                                                                        | -406 065         | -220 590         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>197 934</b>   | <b>156 062</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -12 856          | -3 730           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 147 461          | -234 386         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>134 605</b>   | <b>-238 116</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>332 539</b>   | <b>-82 054</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -373 370         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-373 370</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -80 000          | -80 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-80 000</b>   | <b>-80 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>252 539</b>   | <b>-535 424</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 767 670</b> | <b>2 303 094</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 020 208</b> | <b>1 767 670</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Byte av kontoklassificering**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>            |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder*              | 2 404 512                | 2 226 444                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser | 80 628                   | 80 628                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad          | 9 256                    | 7 896                    |
|       | Hyror övrigt                       | 24 900                   | 24 900                   |
|       | Övriga primära intäkter            | 47 123                   | 32 870                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>      | <b>2 566 419</b>         | <b>2 372 738</b>         |
|       | Hyresbortfall                      | -13 223                  | -10 983                  |
|       | <i>Summa</i>                       | <b>-13 223</b>           | <b>-10 983</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>       | <b>2 553 196</b>         | <b>2 361 755</b>         |

\* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -275 050                 | -327 439                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -98 558                  | -135 227                 |
|       | Reparationer                                    | -111 365                 | -169 525                 |
|       | Planerat underhåll                              | -241 284                 | -170 481                 |
|       | El                                              | -94 816                  | -91 386                  |
|       | Uppvärmning                                     | -357 353                 | -335 261                 |
|       | Vatten                                          | -162 936                 | -147 375                 |
|       | Sophämtning                                     | -78 042                  | -66 393                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -50 454                  | -46 005                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -128 073                 | -126 796                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -70 140                  | -68 418                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -116 328                 | -121 742                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                        | -4 625                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 784 399</b>        | <b>-1 810 674</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -596                     | -8 361                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -5 054                   | -5 665                   |
|       | Extern revision                                                                          | -14 325                  | -10 300                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -16 600                  | -16 600                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -2 790                   | -2 849                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -10 322                  | -26 095                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-49 687</b>           | <b>-69 870</b>           |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -69 458                  | -65 767                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -3 500                   | -3 500                   |
|       | Arvode vicevärd                                                                          | -16 500                  | -14 000                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -2 000                   | -2 012                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -24 119                  | -22 083                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-115 577</b>          | <b>-107 362</b>          |
|       | Vicevärdar har varit Örjan Karlsson och Benkt Lundström                                  |                          |                          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -289 959                 | -292 022                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -31 038                  | -10 346                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-320 997</b>          | <b>-302 368</b>          |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -389 811                 | -260 765                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -360                     | -363                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-390 171</b>          | <b>-261 128</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 18 234 796        | 17 927 817        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 90 750            | 90 750            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 931 154           | 0                 |
|        | Årets investeringar                                       | 0                 | 1 238 133         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>19 256 700</b> | <b>19 256 700</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -8 067 952        | -7 765 584        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -320 997          | -302 368          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-8 388 949</b> | <b>-8 067 952</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>10 867 751</b> | <b>11 188 748</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 31 000 000        | 31 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 106 000           | 106 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 16 000 000        | 16 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 62 000            | 62 000            |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>47 168 000</b> | <b>47 168 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 9 383 145         | 9 383 145         |
|        | Varav i eget förvar                                       | -99 000           | -99 000           |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>9 284 145</b>  | <b>9 284 145</b>  |
| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                   |                   |
|        | Andel i HSB Norr                                          | 500               | 500               |
|        | Andel i HSB Vind                                          | 250 800           | 250 800           |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>251 300</b>    | <b>251 300</b>    |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 988 477         | 1 767 136         |
|        | Övriga fordringar                                         | 10 377            | 10 289            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 998 854</b>  | <b>1 777 425</b>  |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 51 630            | 50 454            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 17 764            | 8 799             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>69 394</b>     | <b>59 253</b>     |

**Not 12      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 3,74%            | 2025-11-25        | 5 054 145        | 80 000                      |
| Swedbank            | 4,12%            | 2025-01-28        | 3 970 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>9 024 145</b> | <b>80 000</b>               |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 9 024 145 |
| Kortfristig del                           | 9 024 145 |

**Not 13      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Inre fond                   | 91 360        | 91 360        |
| Övriga kortfristiga skulder | 160           | 0             |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>91 520</b> | <b>91 360</b> |

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2024-12-31      2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 208 031        | 199 373        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 46 383         | 62 277         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 189 048        | 164 868        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>443 462</b> | <b>426 518</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 Lönne i Umeå, org.nr. 794000-0925

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönne i Umeå 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### 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 Lönne i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olovia Veryutina  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**LINA ZACKRISSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:20:49



**FRIDA WIKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:05:14



**PÄR JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:19:32



**STEFFEN RENKLINT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:08:09



**SARA ENGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:30:43



**OLIVIA VERYUTINA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:32:48



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:22:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**OLIVIA VERYUTINA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:34:09



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:20:00



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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