



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Klosters Fälad i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klosters Fälad i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2782 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 1962-05-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vildgåsen 2	1965-01-01	1964
Vildgåsen 3	1965-01-01	1964
Vildgåsen 4	1965-01-01	1964
Vildgåsen 5	1965-01-01	1964
Vildgåsen 6	1965-01-01	1964
Vildgåsen 7	1965-01-01	1964
Vildanden 14	1965-01-01	1965
Vildanden 16	1965-01-01	1965
Vildanden 17	1965-01-01	1972
Väster 2:5	1965-01-01	1964
Väster 2:6	1965-01-01	1964
Väster 2:7	1965-01-01	1964

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	360
412	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 833
6	lägenheter (hyresrätt)	242
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	714
Totalt 426 objekt		34 149

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 56 st 2 rok, 227 st 3 rok, 91 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Igor Petersson	Ordförande		
Ulf Myllenberg	Ledamot		
Zeljko Santrac	Ledamot		
Johannes Wigforss	Ledamot		
Mikael Kristersson	Ledamot		
Alexander Lindell	Ledamot		
Eric Lyckegård Finn	Ledamot	2023-06-15	2024-08-13
Gustav Loth	Ledamot		
Gustav Loth	Suppleant	2023-06-15	2024-08-13
Ewa Dora	Suppleant		
Cecilia Ahnfelt	Suppleant		
Anders Frostin	Suppleant		
Molly Nguyen	Suppleant	2023-06-15	2024-08-13
Emilia Johnsson	Suppleant	2023-06-15	2024-08-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Igor Petersson, Ulf Myllenberg samt Zeljko Santrac.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Daniel Sturesson med Claes Berne som suppleant valda av föreningen, samt en av föreningsstämman utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joacim Öhlin samt Ronny Book (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET



Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-09.

Under 2024 har föreningen gjort amorteringar utöver amorteringsplan med likvida överskott på 6 mkr.

På stämman 2024 tog föreningen beslut att avverka fastigheten Vildanden 17 (kommerisell fastighet som inhyser Aptiten Pizzeria) samt tillhörande parkeringsplatser bakom fastigheten. Försäljningen slutfördes, köpebrev signerades och köpeskilling betalades under februari 2025 därav syns inte försäljningen i resultatet för 2024.

Mars 2024 omförhandlades avtalet med HSB för fastighetsförvaltning och ökade antalet timmar förvaltningstjänst i avtalet, från 40% till 100%. Till följd har fastighetsförvaltningen gått ifrån att knappt hinna med underhåll till att arbeta proaktivt med fastighetsunderhåll.

För att stabilisera elpriser över tid har föreningen beslutat att portföljupphandla elpris via Krafringen. Under sommaren 2024 påbörjades upphandlingen av elpris för 2025 och kommer att ge effekt under 2025. Föreningen köper upp 75% av uppskattad elförbrukning i förväg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Samtliga brunnar och uteavlopp har inspekterats och vid behov bytts ut på området
2024	Besiktning av samtliga skyddsrum och åtgärdsplan under 2025

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Relining / Stambyte
2024-2030	Tak och Fasader på samtliga byggnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 543 och under året har det tillkommit 43 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	277	278	211	172	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 666	3 874	4 157	4 452	4 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 813	3 916	4 203	4 501	0
Räntekänslighet, %	4	5	7	8	0
Energikostnad, kr/kvm	273	249	312	271	0
Årsavgifter, kr/kvm	907	890	816	770	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	92	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	981	876	820	0
Nettoomsättning, tkr	32 334	31 890	29 491	27 736	27 701
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 323	-105	-997	-2 689	257
Soliditet, %	54	53	51	50	51

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. Började redovisas först år 2021.

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. Började redovisas först 2021.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Började redovisas först 2021.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I Årsavgifter 2023, 2022 och 2021 har konsumtionsavgift el, konsumtionsavgift värme och konsumtionsavgift TV/Bredband räknats med i avgifterna. Så har inte skett år 2020.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Började redovisas först 2021.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Började redovisas först 2021.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 761 719	0	0	2 761 719
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	144 577 000	0	0	144 577 000
Underhållsfond, kr	7 078 041	0	953 612	8 031 653
S:a bundet eget kapital, kr	154 416 760	0	953 612	155 370 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 123 500	-105 220	-953 612	-2 182 332
Årets resultat, kr	-105 220	105 220	2 323 418	2 323 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 228 720	0	1 369 806	141 086
S:a eget kapital, kr	153 188 040	0	2 323 418	155 511 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 836 000 kr samt ianspråktagande skett med 882 388 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	-1 228 720
Årets resultat, kr	2 323 418
Reservation till underhållsfond, kr	-1 836 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	882 388
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	141 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	141 086

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 334 186	31 889 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 072	1 331 791
Summa Rörelseintäkter		32 614 259	33 221 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 522 653	-22 105 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-781 933	-1 001 417
Personalkostnader	Not 6	-21 101	-412 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 259 424	-7 524 392
Summa Rörelsekostnader		-27 585 112	-31 043 352
Rörelseresultat		5 029 147	2 178 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	129 908	33 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 835 637	-2 316 718
Summa Finansiella poster		-2 705 729	-2 283 438
Resultat efter finansiella poster		2 323 418	-105 220
Resultat före skatt		2 323 418	-105 220
Årets resultat		2 323 418	-105 220



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	267 666 323	273 449 714
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 644 806	6 120 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		273 311 129	279 570 553
Summa Anläggningstillgångar		273 311 129	279 570 553

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	292 173	164 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	133 326	4 140 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	760 141	1 223 920
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 185 640	5 528 971
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	6 024 317	5 764 078
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 024 317	5 764 078
Summa Omsättningstillgångar		13 209 957	11 293 048
Summa Tillgångar		286 521 086	290 863 601

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond	Not 18	144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll	Not 19	8 031 653	7 078 041
Summa Bundet eget kapital		155 370 372	154 416 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	-2 182 332	-1 123 500
Årets resultat	Not 21	2 323 418	-105 220
Summa Fritt eget kapital		141 086	-1 228 720

Summa Eget kapital		155 511 458	153 188 040
--------------------	--	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	74 022 226	131 195 531
Summa Långfristiga skulder		74 022 226	131 195 531

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		51 173 305	0
Leverantörsskulder	Not 23	1 646 701	1 534 809
Skatteskulder	Not 24	59 323	45 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	211 164	309 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	3 896 909	4 590 308
Summa Kortfristiga skulder		56 987 402	6 480 030

Summa Skulder		131 009 628	137 675 561
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		286 521 086	290 863 601
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 029 147	2 178 218
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 259 424	7 524 392
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 259 424	7 524 392
Erhållen ränta	85 108	33 280
Erlagd ränta	-2 960 686	-2 195 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 412 993	7 540 461
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	376 885	-160 324
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-540 884	318 957
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-163 999	158 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 248 994	7 699 094
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 000 000	-9 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000 000	-9 600 000
Årets kassaflöde	2 248 994	-1 900 906
Likvida medel vid årets början	9 794 746	11 695 652
Likvida medel vid årets slut	12 043 739	9 794 746



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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 anspråktagande 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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 629 832	20 599 384
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 636 289	7 743 665
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	489 753	490 644
	Årsavgifter lokaler	1 034 064	984 828
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	900	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	891	0
	Hyror bostäder	591 149	554 063
	Hyror lokaler	319 836	302 904
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 295 201	879 220
	Hyror övrigt	90 050	86 425
	Övriga primära intäkter	301 070	270 117
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 389 035	31 911 250
	Hyresbortfall	-54 849	-21 471
	<i>Summa</i>	-54 849	-21 471
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 334 186	31 889 779

I årsavgiften ingår vatten, renhållning, el, värme samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	117 750	76 240
	Övriga sekundära intäkter	162 322	1 255 551
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	280 072	1 331 791
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 084 877	-1 299 787
	Snö och halk-bekämpning	-109 957	-27 700
	Reparationer	-1 500 423	-2 027 765
	Planerat underhåll	-882 388	-3 337 332
	El	-3 169 072	-2 532 769
	Uppvärmning	-4 679 893	-4 738 516
	Vatten	-1 459 822	-1 148 748
	Sophämtning	-644 562	-779 464
	Fastighetsförsäkring	-303 958	-284 191
	Kabel-TV och bredband	-457 820	-624 885
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-744 670	-727 778
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 374 502	-4 057 343
	Övriga driftkostnader	-110 710	-518 805
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 522 653	-22 105 083
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	-97 220	-51 497
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 259	-127 179
	Administrationskostnader	-387 034	-247 708
	Extern revision	-36 125	-33 071
	Konsultkostnader	-77 654	-341 531
	Medlemsavgifter	-12 960	-25 920
	Föreningsverksamhet	-12 613	-4 725
	Övriga förvaltningskostnader	-151 068	-169 786
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-781 933	-1 001 417

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-315 000	-281 201
	Revisionsarvode	-17 000	-12 000
	Övriga arvoden	412 000	-5 000
	Sociala avgifter	-96 851	-105 509
	Övriga personalkostnader	-4 250	-8 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-21 101	-412 460

Belopp 412 000 kr, övriga arvoden, avser återföring av interimsposter 2020-2023

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 750 391	-6 787 118
	Avskrivning på markanläggning	-33 000	-704 274
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-476 033	-33 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 259 424	-7 524 392

Avskrivningskostnader 2023 innehåller redan avskrivna komponenter. Utredning kring föreningens anläggningsregister fortlöper under 2025.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	120 613	30 668
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 295	2 612
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	129 908	33 280

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	-2 821 654	-2 300 468
	Övriga räntekostnader	-13 983	-16 249
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 835 637	-2 316 718

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 767 231	242 767 231
	Ingående anskaffningsvärde mark	149 249 930	149 249 930
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 249 285	1 249 285
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	393 266 446	393 266 446
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-119 816 732	-112 996 614
	Årets avskrivningar	-5 783 391	-6 787 118
	Omklassificeringar	0	-33 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-125 600 123	-119 816 732
	<i>Utgående redovisat värde</i>	267 666 323	273 449 714
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	361 000 000	361 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 185 000	5 185 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	344 000 000	344 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 126 000	2 126 000
	<i>Summa</i>	712 311 000	712 311 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	158 409 000	158 409 000
	Varav i eget förvar	-1 854 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	156 555 000	158 409 000
	Avskrivningskostnader 2023 innehåller redan avskrivna komponenter. Utredning kring föreningens anläggningsregister fortlöper under 2025.		
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	11 264 616	11 264 616
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 264 616	11 264 616
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 143 778	-4 439 504
	Årets avskrivningar	-476 033	-33 000
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-671 274
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 619 810	-5 143 778
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 644 806	6 120 838
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	292 173	164 747
	<i>Summa Kundfordringar</i>	292 173	164 747

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	19 422	4 030 668
	Övriga fordringar	113 904	109 636
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	133 326	4 140 304
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	73 830	68 585
	Upplupna ränteintäkter	44 800	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641 511	1 155 335
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	760 141	1 223 920
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	0
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	6 024 317	5 761 573
	Bankkonto 3	0	2 505
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 024 317	5 764 078
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	2 761 719	2 761 719
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	2 761 719	2 761 719
Not 18	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Uppskrivningsfond</i>		
	Ingående redovisat värde uppskrivningsfond	144 577 000	144 577 000
	<i>Summa Uppskrivningsfond</i>	144 577 000	144 577 000
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	8 031 653	7 078 041
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	8 031 653	7 078 041

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-2 182 332

-1 123 500

*Summa Balanserat resultat***-2 182 332****-1 123 500**

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

2 323 418

-105 220

*Summa Årets resultat***2 323 418****-105 220**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,9%

2025-06-01

10 500 000

0

Stadshypotek AB

3,71%

2025-06-30

18 000 000

0

SEB

0,89%

2025-10-28

22 673 305

0

Stadshypotek AB

1,14%

2026-10-30

37 263 750

0

SEB

2,44%

2026-09-28

36 758 476

0

125 195 531**0**

Långfristig del

74 022 226

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

51 173 305

Kortfristig del

51 173 305

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,08%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

1 646 701

1 534 809

*Summa Leverantörsskulder***1 646 701****1 534 809**

Not 24	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

59 323

45 797

*Summa Skatteskulder***59 323****45 797**

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	25 739	25 739
	Momsskuld	75 494	125 649
	Inre fond	109 866	109 866
	Övriga kortfristiga skulder	64	47 862
	<i>Summa Övriga skulder</i>	211 164	309 116
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 444 726	2 333 817
	Upplupna räntekostnader	122 877	247 926
	Övriga upplupna kostnader	1 329 306	2 008 565
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 896 909	4 590 308

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 Brf Klosters Fälad i Lund, org.nr. 745000-2782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda 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 Brf Klosters Fälad i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Stureson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Klosters Fälad i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IGOR PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:41:44



JOHANNES WIGFORSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:55:26



ALEXANDER LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:54:51



GUSTAV LOTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 06:30:52



ULF MYLLENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:07:31



MIKAEL KRISTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 13:33:14



ZELJKO SANTRAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:11:42



DANIEL STURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:51:05



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Klosters Fälad i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL STURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:53:36



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:56:09



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.