



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Linåkern i Nora

Sparande 210 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 144 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 96 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 661 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
210 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehov är ej aktivt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 144 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
96 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
661 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Linåkern i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1067 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dammen 1	1976-01-01	1977
Sådden 1	1976-01-01	1977
Tröskan 1	1976-01-01	1977
Klövern 1-2	1976-10-01	1977

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 268
47	garageplatser	705
21	p-platser med motorvärmare	0
35	p-platser	0
15	p-platser med elbilsladdare	0
Totalt 222 objekt		8 973

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 53 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Rymoen	Ordförande	2023-06-21
Gunnar Ljungsten	Ledamot	2016-06-12
Sture Johansson	Ledamot	2018-06-05
Olaf Krummel	Ledamot	2017-06-22
Anne Svensson	Sekreterare	2024-07-05
Susanne Gustavsson	Ledamot, studieorganisatör	2022-06-14
Johannes Kärki	Vice ordförande	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Rymoen, Anne Svensson och Olaf Krummel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har styrelsen hållit flera möten med HSBs projektledare och företaget Sun4Energy under våren gällande installation av solcellsanläggning, ladd-punkter mm.

Firman tecknas två i förening av Olaf Krummel, Tom Rymoen, Kenneth Larsson och Johannes Kärki.

Revisorer har varit: Gun Birgitta Hasselgren med Göran Ängsved som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malena Fröjd (sammankallande) och Pamela Hartikainen, valda vid föreningsstämman.

Olaf Krummel, Gunnar Ljungsten, Susanne Gustavsson, Sture Johansson, Johannes Kärki, Anne Svensson samt vicevärden Kenneth Larsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behöri gen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Tom Rymoen valdes som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Johannes Kärki som ersättare.

Vicevärd/fastighetsskötare är Kenneth Larsson som är heltidsanställd. Johnny Wiklund är tillsvidareanställd som fastighetsskötare på 75 %, med ett lönebidrag på 79 % från Arbetsförmedlingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19 på Nora Stadshotell. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad. 2 % ökning per år är att räkna med till dess föreningen är ifatt med driftkostnaderna.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Tyvärr så har driftkostnader såsom vatten, renhållning och försäkringar skenat de senaste åren vilket kommer leda till högre årsavgifter. Föreningen har en låneomsättning 2025-02-25.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Under 2024 utfördes panelbyte och målning av Rättarvägen 6 och 10. Panelbyte och målning av Rättarvägen 28 och 32 flyttades till 2025. En områdesvandring/besiktning av den yttre miljön utfördes under våren och därefter en större åtgärd med klippning av buskar och borttagning av en del träd. Även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2024. Under året så utrustades föreningens lekpark med nya fallskydd under lekredskapen och föreningens motionsrum försågs med ett nytt löpband och en ny Tv. Bastun fick ett nytt aggregat och kvartershusen nya bokningstabläer 2024.

Under året så installerades en nyckelfärdig solcellsanläggning med DC effekten 86,2 kW. Investeringen bidrar till minskad klimatpåverkan och främjar medlemmarnas ekonomiska intressen.

Under 2024 så investerades det även i åtta nya laddpunkter för elbilar. Bidrag till installationen är sökt hos Naturvårdsverket som kan bidra med upp till hälften av installationskostnaden.

Tyvärr så drabbades föreningen även 2024 av vattenskador.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Bokningssystem/tillgänglighetsanpassning
2011	Byte takplåt samtliga fristående förråd
2013	Helrenovering bastu och solarium
2014	Panelbyte och ommålning av de grå husen
2016-2017	Byte av varmvattenberedare
2016-2017	Takrenovering
2018	Panelbyte och ommålning av de gröna husen
2019	Panelbyte och ommålning av de gula husen
2020	Helrenovering av lekpark
2020	Installation av laddpunkter för elfordon
2024	Laddstationer
2024	Solcellsanläggning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Panelbyte och målning 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

I oktober deltog Gun Hasselgren på digital revisorutbildning arrangerad av HSB Mälardalarna. Under hösten anordnade styrelsen en planeringskonferens där styrelsen gick igenom underhållsplan, budget, ansvarsområden och anställningsavtal mm.

Tom Rymoen och Gunnar Ljungkvist deltog på HSB Mälardalarnas föreningsstämma i Västerås.

2 nummer av föreningens informationsskrift "Linåkern" har publicerats under 2024 och 17 informationsblad har givits ut i föreningen. Informationspärmarna som finns i respektive kvartershus, har uppdaterats regelbundet under året och så har även föreningens hemsida.

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

Föreningen har egen e-postadress: kontoret@linakern.nu

Under maj månad så arrangerade styrelsen en informationsdag vid Hitorpsbadet där medlemmarna instruerades om föreningens båt samt SUP (Stand up paddle board) och i juni hölls sedvanligt informationsmöte i samlingslokalen. Under 2024 anordnades *Trivseldagar* och *Pubkvällar* vår och höst. I augusti genomfördes en populär sommarfest med musikunderhållning av Chicharrones och även invigning av solcellsanläggning genomfördes i augusti. En uppskattad bildvisning med Åke Mossberg bjöds det in till i november.

Under hösten så erbjöds medlemmarna att ta del av gemensam upphandling gällande beskärning av buskar och träd och i november gick en aktivitetssenkät ut i föreningen.

Barnvagnsförrådet på den övre innergården stängdes under 2024 och efter önskemål från medlemmar så ändrades bokningspassen i motionsrummet till entimmespass.

2026 planerar föreningen 50-årsjubileum.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	226	255	256	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 144	1 194	1 244	1 441	1 486
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 242	1 296	1 350	1 563	1 613
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	96	76	70	66	55
Årsavgifter, kr/kvm	661	648	648	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	79	86	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	672	758	692	637	636
Nettoomsättning, tkr	5 694	5 541	5 548	5 482	5 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	-511	739	602	1 535	1 561
Soliditet, %	55	55	52	49	45

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 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 höga underhållskostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2%. Ytterligare förändringar av årsavgifterna är planerade.

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	423 800	0	0	423 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 888 209	0	-666 787	3 221 422
S:a bundet eget kapital, kr	4 312 009	0	-666 787	3 645 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 228 553	739 094	666 787	11 634 433
Årets resultat, kr	739 094	-739 094	-510 532	-510 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 967 647	0	156 255	11 123 901
S:a eget kapital, kr	15 279 656	0	-510 532	14 769 123

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 924 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 590 787 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 967 646
Årets resultat, kr	-510 532
Reservation till underhållsfond, kr	-924 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 590 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 123 901

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 123 901

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 694 395	5 487 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 858	1 317 809
Summa Rörelseintäkter		6 030 254	6 805 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 154 865	-3 884 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 902	-288 032
Personalkostnader	Not 6	-1 237 026	-1 111 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-705 318	-664 626
Summa Rörelsekostnader		-6 431 111	-5 949 368
Rörelseresultat		-400 858	855 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 340	110 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-220 015	-226 994
Summa Finansiella poster		-109 675	-116 786
Resultat efter finansiella poster		-510 532	739 094
Resultat före skatt		-510 532	739 094
Årets resultat		-510 532	739 094



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 952 800	22 362 880
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	199 649	244 111
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 152 449	22 606 991
Summa Anläggningstillgångar		23 152 449	22 606 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 233	10 521
Aktuell skattefordran		11 811	22 281
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 415 971	4 808 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412 004	301 705
Summa Kortfristiga fordringar		3 866 019	5 142 548

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	22 865	11 434
Summa Kassa och bank		22 865	11 434
Summa Omsättningstillgångar		3 888 884	5 153 982

Summa Tillgångar		27 041 333	27 760 973
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	423 800	423 800
Fond för yttre underhåll	3 221 422	3 888 209
Summa Bundet eget kapital	3 645 222	4 312 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 634 433	10 228 553
Årets resultat	-510 532	739 094
Summa Fritt eget kapital	11 123 901	10 967 646

Summa Eget kapital	14 769 123	15 279 655
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 786 293	10 264 893
Summa Långfristiga skulder		5 786 293	10 264 893

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 478 600	450 000
Leverantörsskulder		360 482	149 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 016 739	932 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	630 097	683 845
Summa Kortfristiga skulder		6 485 917	2 216 425

Summa Skulder		12 272 210	12 481 318
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 041 333	27 760 973
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-400 858	855 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 318	664 626
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	705 318	664 626
Erhållen ränta	110 340	110 208
Erlagd ränta	-220 858	-226 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 943	1 403 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-558 448	44 964
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	241 735	-225 019
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-316 713	-180 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-122 770	1 223 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 250 776	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250 776	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	-1 823 546	773 665
Likvida medel vid årets början	4 767 526	3 993 860
Likvida medel vid årets slut	2 943 980	4 767 526



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.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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:	25-95år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	13 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 inspråktagande 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	24 410 132 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 465 496	5 358 565
	Hyror garage och parkeringsplatser	358 330	254 450
	Hyror förbrukningsbaserad	7 234	0
	Övriga primära intäkter	24 505	31 298
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 855 565	5 644 313
	Hysesbortfall	-21 695	-17 400
	Avsatt till inre fond	-139 475	-139 475
	<i>Summa</i>	-161 170	-156 875
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 694 395	5 487 438
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	56 585	1 038 087
	Övriga sekundära intäkter	279 274	279 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	335 858	1 317 809
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-135 534	-137 567
	Snö och halk-bekämpning	-27 859	-7 240
	Reparationer	-162 198	-249 997
	Planerat underhåll	-1 590 787	-492 457
	Försäkringsskador	-159 065	-1 171 997
	EI	-348 175	-299 202
	Vatten	-514 875	-381 404
	Sophämtning	-209 889	-161 806
	Fastighetsförsäkring	-227 688	-215 836
	Kabel-TV och bredband	-296 118	-296 029
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-235 689	-225 219
	Förvaltningsavtalskostnader	-246 988	-246 236
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 154 865	-3 884 989

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-118 768	-89 027
	Administrationskostnader	-116 152	-87 762
	Extern revision	-17 125	-16 500
	Medlemsavgifter	-34 000	-34 000
	Föreningsverksamhet	-37 700	-14 006
	Övriga förvaltningskostnader	-10 158	-46 737
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-333 902	-288 032
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 800	-109 503
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-27 125	-5 450
	Löner och övriga ersättningar	-604 201	-579 213
	Sociala avgifter	-293 443	-223 638
	Uttagsbeskattning	-137 830	-124 402
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-25 880
	Övriga personalkostnader	-71 627	-43 635
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 237 026	-1 111 721
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	-649 758	-610 045
	Avskrivning på markanläggning	-11 098	-5 159
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-44 462	-49 422
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-705 318	-664 626
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 avräkningskonto HSB	97 868	95 337
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 472	14 871
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	110 340	110 208

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	-219 475	-226 194
	Övriga räntekostnader	-540	-800
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-220 015	-226 994
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 983 960	32 983 960
	Ingående anskaffningsvärde mark	937 382	937 382
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	51 590	51 590
	Årets investeringar	1 250 776	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 223 708	33 972 932
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 610 052	-10 994 848
	Årets avskrivningar	-660 856	-615 204
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 270 908	-11 610 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 952 800	22 362 880
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 238 000	35 145 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	572 000	572 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 483 000	9 180 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	592 000	592 000
	<i>Summa</i>	46 885 000	45 489 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 108 000	25 108 000
	Varav i eget förvar	-5 141 000	-5 141 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 967 000	19 967 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	590 663	656 688
	Årets försäljning/utrangering	0	-66 025
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	590 663	590 663
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-346 552	-363 155
	Årets avskrivningar	-44 462	-49 422
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	66 025
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-391 014	-346 552
	<i>Utgående redovisat värde</i>	199 649	244 111

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 921 114

4 756 091

Övriga fordringar

494 857

51 949

Summa Övriga fordringar

3 415 971

4 808 040

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

3 830

4 362

Bankkonto 2

19 035

7 072

Summa Kassa och bank

22 865

11 434

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Swedbank

1,19%

2026-06-17

1 313 393

10 000

Swedbank

1,19%

2026-06-17

1 600 000

200 000

Swedbank

1,3%

2025-02-25

4 228 600

200 000

Stadshypotek AB

4,05%

2027-06-30

3 122 900

40 000

10 264 893

450 000

Långfristig del

5 786 293

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 228 600

Kortfristig del

4 478 600

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

450 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 800 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

0

745

Källskatt

43 637

26 056

Inre fond

795 201

748 374

Övriga kortfristiga skulder

177 901

157 482

Summa Övriga skulder

1 016 739

932 657

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	447 701	455 571
	Upplupna räntekostnader	13 417	14 260
	Övriga upplupna kostnader	168 979	214 014
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	630 097	683 845

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 Linåkern i Nora, org.nr. 777100-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linåkern i Nora 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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.

Revisor 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 Linäkern i Nora 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun Birgitta Hasselgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOM RYMOEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:35:32



SUSANNE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:26:15



GUNNAR LJUNGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:27:07



STURE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:12:08



OLAF KRUMMEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:41:38



JOHANNES KÄRKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:24:27



ANNE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:03:41



GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:09:19



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:48:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:10:48



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:50:39



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Linåkern i Nora
År 2025 - 2029

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	2%	2%	2%	2%	2%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2028	Panelbyte och målning	2 500 000 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5%	5%	5%	5%	5%

Förteckning över föreningens lån:

Långivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
9800368; Swedbank	2026-06-17	1 310 893,16	1,19000	Fast
9800368; Swedbank	2026-06-17	1 550 000,00	1,19000	Fast
9800368; Swedbank	2025-02-25	4 228 600,00	1,30000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2027-06-30	3 122 900,00	4,05000	Fast

Amortering

Under år 2024 amorterade föreningen 450 000 kr enligt plan. Från februari 2025 har föreningen sänkt amorteringen till totalt 350 000 kr/år.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	1,05 %	1,05%	1,05 %	1,05 %	1,05 %



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har genomgått certifieringsutbildning för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.