



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge

 <b>Sparande</b> 81 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 11 708 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 15 %	 <b>Energikostnad</b> 72 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 778 kr/kvm	

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
81 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

---

Den är inte tillgänglig.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
11 708 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  
15 %

## 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  
72 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  
778 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 Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769637-0381 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun finns 6 st hus i 2 plan med 4 lägenheter i vardera samt 8 st parhus i ett plan med adressen Matsknutsvägen 198 - 200.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Matsknutsgårdarna 2:10	2021-01-01	2022

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 312
47	p-platser	0
<b>Totalt 87 objekt</b>		<b>3 312</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 3 rok, 16 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Persson	Ordförande
Dick Köldal	Ledamot
Karin Westerlund	Ledamot
Sana Nayeem	Ledamot
Robert Eriksson	Ledamot
Ulla Embretsen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kenneth Persson, Dick Köldal, Karin Westerlund och Sana Nayeem.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Kenneth Persson och Dick Åke Köldal.

Revisorer har varit Lars Karlsson vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit Eva Emanuelsson Nordström (sammanställande) samt Marianne Elisabet Sjöström, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24 på Galaxen. På stämman deltog 33 personer varav 32 st medlemmar och av dem var 26 st röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat höja årsavgiften med +3,1% per 2025-01-01.

Enl stadgarna ska en underhållsplan upprättas men är ännu inte utförd. Styrelsen har genomfört reservation till föreningensunderhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

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

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

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB ([www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna)) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	78	4	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 708	11 812	11 931	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 708	11 812	11 931	0	0
Räntekänslighet, %	15	18	95	0	0
Energikostnad, kr/kvm	72	59	9	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	778	671	126	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	85	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	793	126	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 596	2 225	417	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-630	-625	-16	0	0
Soliditet, %	64	65	64	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna och höga räntor. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet kan det behövas ytterligare förändring av årsavgiften och räntenivån ses över. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	72 800 000	0	0	72 800 000
Underhållsfond, kr	0	0	166 050	166 050
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>72 800 000</b>	<b>0</b>	<b>166 050</b>	<b>72 966 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-16 388	-625 419	-166 050	-807 856
Årets resultat, kr	-625 419	625 419	-629 534	-629 534
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-641 807</b>	<b>0</b>	<b>-795 584</b>	<b>-1 437 390</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>72 158 193</b>	<b>0</b>	<b>-629 534</b>	<b>71 528 660</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 050 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-641 806
Årets resultat, kr	-629 534
Reservation till underhållsfond, kr	-166 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 437 390</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 437 390</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 595 989	2 225 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 116	400 000
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 748 105</strong>	<strong>2 625 433</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-673 740	-563 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 102	-27 172
Personalkostnader	Not 6	-16 202	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-898 328	-868 794
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 685 372</strong>	<strong>-1 459 187</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>1 062 733</strong>	<strong>1 166 245</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 699 770	-1 791 664
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 692 268</strong>	<strong>-1 791 664</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-629 534</strong>	<strong>-625 419</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-629 534</strong>	<strong>-625 419</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-629 534</strong>	<strong>-625 419</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 110 494 344 111 392 672

*Summa Materiella anläggningstillgångar***110 494 344 111 392 672****Summa Anläggningstillgångar****110 494 344 111 392 672**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 732 18 732

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 376 112 28 051

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 19 401 0

*Summa Kortfristiga fordringar***414 245 46 783**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 397 81 253

*Summa Kassa och bank***1 397 81 253****Summa Omsättningstillgångar****415 642 128 037****Summa Tillgångar****110 909 986 111 520 709**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	72 800 000	72 800 000
Fond för yttre underhåll		166 050	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>72 966 050</b>	<b>72 800 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-807 856	-16 388
Årets resultat		-629 534	-625 419
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-1 437 391</b>	<b>-641 806</b>

### Summa Eget kapital

**71 528 659**      **72 158 194**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 218 686	38 725 680
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 218 686</b>	<b>38 725 680</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 558 448	395 160
Leverantörsskulder		24 306	0
Skatteskulder	Not 16	0	62 048
Övriga kortfristiga skulder		1 794	6 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	578 093	173 597
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 162 641</b>	<b>636 835</b>

### Summa Skulder

**39 381 327**      **39 362 515**

### Summa Eget kapital och skulder

**110 909 986**      **111 520 709**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 062 733 1 166 245

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 898 328 868 794

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***898 328 868 794**

Erhållen ränta 7 502 5

Erlagd ränta -1 569 784 -1 640 088

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****398 780 394 957***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -19 402 -18 732

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 232 537 90 094

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***213 135 71 362****Kassaflöde från den löpande verksamheten****611 915 466 318****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -112 261 466

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****0 -112 261 466****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 72 800 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -343 706 39 120 840

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-343 706 111 920 840****Årets kassaflöde****268 209 125 692****Likvida medel vid årets början****109 305 182 754****Likvida medel vid årets slut****377 508 109 305**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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 kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Brf Mats-Knuts är befriad från fastighetsavgift för hyreshusenheten till 2038.

**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.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 577 024	2 221 755
Hyror garage och parkeringsplatser	15 600	3 678
Övriga primära intäkter	3 965	0
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 596 589</b>	<b>2 225 433</b>
Hyresbortfall	-600	0
<i>Summa</i>	<b>-600</b>	<b>0</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 595 989</b>	<b>2 225 433</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	152 116	400 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>152 116</b>	<b>400 000</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-48 060	-179 014
	Snö och halk-bekämpning	-93 813	0
	Reparationer	-25 078	0
	Planerat underhåll	0	-14 979
	Försäkringskador	-3 293	0
	El	-79 731	-88 517
	Vatten	-158 772	-105 778
	Sophämtning	-66 747	-56 444
	Fastighetsförsäkring	-88 217	-65 334
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 029	-53 156
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-673 740</b>	<b>-563 221</b>
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	-59 000	-19 287
	Administrationskostnader	-2 973	0
	Övriga förvaltningskostnader	-35 129	-7 885
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-97 102</b>	<b>-27 172</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 994	0
	Övriga personalkostnader	-10 208	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-16 202</b>	<b>0</b>
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	-898 328	-868 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-898 328</b>	<b>-868 794</b>

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	7 495	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>7 502</b>	<b>0</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 694 933	-1 791 664
	Övriga räntekostnader	-4 837	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 699 770</b>	<b>-1 791 664</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 832 800	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 458 200	0
	Årets investeringar	0	112 291 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>112 291 000</b>	<b>112 291 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-898 328	0
	Årets avskrivningar	-898 328	-868 794
	Återförda avskrivningar	0	-29 534
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 796 656</b>	<b>-898 328</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>110 494 344</b>	<b>111 392 672</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 312 000	3 312 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>29 312 000</b>	<b>29 312 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 516 000	39 516 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>39 516 000</b>	<b>39 516 000</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	376 111	28 051
Övriga fordringar	1	0
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>376 112</b>	<b>28 051</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 401	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>19 401</b>	<b>0</b>

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

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Ulricehamns Sparbank	817	25 001
Swedbank	580	56 253
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 397</b>	<b>81 253</b>

Not 14	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

<i>Medlemsinsatser</i>			
------------------------	--	--	--

Medlemsinsatser	72 800 000	72 800 000
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	<b>72 800 000</b>	<b>72 800 000</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Ulricehamns Sparbank	4,35%	2025-11-10	19 362 840	197 580
Swedbank	3,42%	2027-01-25	9 706 650	97 800
Swedbank	3,3%	2028-01-25	9 707 644	97 808
			<b>38 777 134</b>	<b>393 188</b>

Långfristig del	19 218 686
Nästa års amortering av långfristig skuld	195 608
Lån som ska konverteras inom ett år	19 362 840
Kortfristig del	19 558 448
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	393 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 572 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 16</b>	<b>Skatteskulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	0	62 048
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>0</b>	<b>62 048</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	221 358	22 016
	Upplupna räntekostnader	281 562	151 576
	Övriga upplupna kostnader	75 173	5
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>578 093</b>	<b>173 597</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mats Knuts 1 i Borlänge

Org.nr 769637-0381

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mats Knuts 1 i Borlänge för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till BRF Mats Knuts 1 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 ekonomiskt 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 lista 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01--01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Jag är oberoende i förhållande till BRF Mats Knuts 1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskåperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge 2025 - 03 - 13

Lars Karlsson  
Lekmannarevisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENNETH PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:05:46



**SANA NAYEEM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:28:32



**DICK ÅKE KÖLDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:19:40



**KARIN WESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:51:50



**ROBERT ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:52:56



**LARS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:11:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mats-Knuts 1 i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:13:34



## 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.