



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 106 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 599 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 188 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 897 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Konstapeln i Falun

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
106 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

Nyckeltal ej beräknat.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 599 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
5 %

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
188 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
897 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 Konstapeln i Falun med säte i Falun org.nr. 716456-8946 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 1989-08-07. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hälsinggården 1:174	1989-08-07	1991
Hälsinggården 1:370	1989-08-07	1991

Totalt 2 objekt

På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter. Fastighetens adress är Sockenvägen 28 och 30 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 044
15	p-platser	0
Totalt 31 objekt		1 044

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Steen	Ordförande
Emma Pers	Sekreterare
Maria Jakobsson	Ledamot
Johan Noresund	HSB-ledamot
Garrett Olsson	Suppleant
Tobias Svensson	Suppleant

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-04-08 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Steen, Maria Jakobsson och Tobias Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Steen, Emma Pers, Maria Jakobsson och Johan Noresund.

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Representant HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Julia Måg med Margareta Steen som suppleant, valda vid stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08 På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Stämman tog beslut ett av två att anta HSB Normalstadgar 2023. En extra föreningsstämma hölls 2024-08-27 där 8 röstberättigade medlemmar deltog, stämman tog beslut två av två gällande att anta ny stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår hushållsel, värme och vatten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-07-17.

Årets underhåll:

År 2024 kan vi sammanfatta med "Händelsernas år". Det började med de lösa klinkerplattorna i våra två trapphus. Vi hade fått påstötning av både trappstädarna och fastighetsskötarna att det fanns lösa klinkerplattor som måste åtgärdas innan de går sönder. När plattsättaren kom och skulle börja jobbet visade det sig att 80% av alla plattor satt löst. Det blev jobb i tre veckor i stället för en vecka som vi räknade med från början. Efter cirka en månad havererade bergvärmeanläggningen. Det blev byte av två kompressorer, en kondensator och tre tryckventiler. Efter ett antal besök av installatörer fick de igång anläggningen som nu går klanderfritt igen. Under reparationstiden nyttjade vi fjärrvärmen till värme och varmvatten. Fjärrvärmen är bra att ha som komplement om något händer bergvärmen men det är en betydligt dyrare energikälla fick vi erfaras. Nästa händelse var i

tvättstugan. En av våra två 18 åriga tvättmaskiner ville inte fungera. Att lägga ner pengar på reparation av så gamla maskiner är ingen bra idé. Vi köpte då en ny tvättmaskin och sen får vi se hur länge den gamla maskinen orkar tvätta våra kläder.

OVK besiktning och statuskontroll har genomförts under år 2024. Några få lägenhetsinnehavare fick anmärkningar som bekostades av de själva eller av föreningen beroende på anmärkningens art.

Planerat underhåll:

Vi planerar inga stora underhållsprojekt de kommande 2-3 åren enligt vår underhållsplan. Kommer det oförutsedda händelser får vi naturligtvis ta oss an dessa.

Historik:

Årtal	Åtgärd
2024	Inköp av 1 ny tvättmaskin till tvättstugan.
2024	Reparation av bergvärmearläggningen med 2 nya kompressorer, 1 ny kondensor samt 3 tryckventiler. Fjärrvärmereglaget fick 1 nytt ställdon för att kunna användas medan bergvärmens iordningställdes.
2024	Omläggning av golven i båda trapphusen. Samtliga befintliga klinkerplattor fick ny fix och fog.
2023	Renovering av carportlängan. Rengöring, utbyte av skadade plankor och foder. Förlängt carporten med ett plank som döljer föreningens kompost. Allt rödfärgades. Foder samt dörrar vitmålades.
2023	Rödfärgning av ytterväggar vid föreningslokal/cykelförråd. Nya tryckimpregnerade bräder på de väggfasta bänkarna på vår innergård.
2022	Fällning av 3 jättestora tallar samt aspar och björkar bakom vår carport. Detta gjordes för vår kommande renovering av carportlängan.
2021	Byte till LED armaturer med rörelsedetektorer i trapphus och allmänna utrymmen. Renovering av utebelysningen såsom kapning och målning av befintliga lyktstolpar och montering av nya lykthus med LED lampor. Nya matchande väggplafonder utanför entrédörrarna, tvättstugan och pannrum.
2020	Plattläggning av uteplatsen i syrenbersån.
2020	Total restaurering av alla markytor. Nedtagning av 5 stora träd mot tomtgränsen. Nya häckar, 4 land med perenner och nya gräsmattor.
2019	Anläggning av trädgårdsmur på innergården samt anlagt en extra gästparkering.
2018	Ombyggnad av förråd, blev 1/3 cykelförråd och 2/3 föreningslokal.
2017	Uppgradering av bergvärmepump. Komplettering med 2 borrhål vilket medför att vi har totalt 5 borrhål. Injustering av värmesystemet.
2017	Installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter.
2015	Inglasning av 15 balkonger. Föreningen bekostade byggloven medan lägenhetsinnehavarna betalade sin egen inglasning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, 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	106	321	248	333	298
Skuldsättning, kr/kvm	4 599	4 694	4 790	4 886	4 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 599	4 694	4 790	4 886	4 982
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	188	181	194	129	120
Årsavgifter, kr/kvm	897	897	863	846	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	939	964	897	880	859
Nettoomsättning, tkr	975	977	936	918	897
Resultat efter finansiella poster, tkr	-234	-122	79	111	-520
Soliditet, %	39	40	41	40	39

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets underhålls- och reparationskostnader, vilket har finansierats av föreningens sparade medel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 153 383 kr och även det till följd av årets underhålls- och reparationskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7% höjning av årsavgiften fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 650 996	0	0	1 650 996
Underhållsfond, kr	1 772 227	0	-27 473	1 744 754
S:a bundet eget kapital, kr	3 423 223	0	-27 473	3 395 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	160 703	-122 000	27 473	66 176
Årets resultat, kr	-122 000	122 000	-233 633	-233 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 703	0	-206 160	-167 457
S:a eget kapital, kr	3 461 926	0	-233 633	3 228 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 473 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	38 703
Årets resultat, kr	-233 633
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 473
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-167 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-167 457
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	974 739	972 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 250	34 243
Summa Rörelseintäkter		979 989	1 006 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-842 254	-756 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 895	-30 548
Personalkostnader	Not 6	-36 946	-35 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 877	-176 456
Summa Rörelsekostnader		-1 094 972	-998 527
Rörelseresultat		-114 983	8 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 510	5 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-154 160	-135 901
Summa Finansiella poster		-118 650	-130 393
Resultat efter finansiella poster		-233 633	-122 000
Resultat före skatt		-233 633	-122 000
Årets resultat		-233 633	-122 000

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 874 617	7 041 494
Inventarier	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 874 617	7 041 494

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	0	8 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	9 000

Summa Anläggningstillgångar

6 875 117**7 050 494**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	113 113	220 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 988	29 783
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		141 101	251 053

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 195 520	1 263 966
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 195 520	1 263 966

Summa Omsättningstillgångar

1 336 621**1 515 019**

Summa Tillgångar

8 211 738**8 565 512**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 650 996	1 650 996
Fond för yttre underhåll	1 744 754	1 772 227
Summa Bundet eget kapital	3 395 750	3 423 223

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	66 176	160 703
Årets resultat	-233 633	-122 000
Summa Ansamlad förlust	-167 456	38 703

Summa Eget kapital

3 228 294 **3 461 926**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 186 073
Summa Långfristiga skulder		0	2 186 073

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 800 895	2 714 822
Leverantörsskulder		22 764	37 769
Skatteskulder		2 978	2 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	26 042	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	130 765	162 143
Summa Kortfristiga skulder		4 983 444	2 917 513

Summa Skulder

4 983 444 **5 103 586**

Summa Eget kapital och skulder

8 211 738 **8 565 512**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -114 983 8 393

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 166 877 176 456

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 166 877 176 456

Erhållen ränta 35 510 5 338

Erlagd ränta -159 731 -123 714

Övriga poster 0 170

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-72 327 66 643

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 25 015 -21 097

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -14 571 -13 870

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 10 444 -34 967

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-61 883 31 676

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 8 500 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 8 500 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -100 000 -100 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -100 000 -100 000

Årets kassaflöde

-153 383 -68 324

Likvida medel vid årets början 1 462 015 1 530 340

Likvida medel vid årets slut 1 308 632 1 462 015

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

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

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:	116 år.
Avskrivningstid standardförbättringar:	10-15 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 308 228 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	936 720	936 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 500	32 375
	Övriga primära intäkter	519	3 582
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	974 739	972 677
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	974 739	972 677
	I årsavgiften ingår hushållsel, värme och vatten.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	30 093
	Vedförsäljning	5 250	4 150
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 250	34 243
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-107 595	-109 342
	Snö och halk-bekämpning	-20 187	-25 960
	Reparationer	-190 277	-10 403
	Planerat underhåll	-177 473	-281 059
	EI	-109 831	-121 096
	Uppvärmning	-8 639	-108
	Vatten	-78 144	-67 993
	Sophämtning	-32 992	-28 645
	Fastighetsförsäkring	-19 569	-19 239
	Kabel-TV och bredband	-30 572	-29 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 080	-25 424
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 895	-37 658
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-842 254	-756 021
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	-796	0
	Administrationskostnader	-840	-5 909
	Extern revision	-18 000	-15 125
	Medlemsavgifter	-7 200	-3 600
	Föreningsverksamhet	-7 539	-4 408
	Övriga förvaltningskostnader	-14 520	-1 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 895	-30 548

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 215	-24 018
	Revisionsarvode	-2 435	-2 231
	Löner och övriga ersättningar	-1 324	-2 571
	Sociala avgifter	-6 972	-5 832
	Övriga personalkostnader	0	-850
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 946	-35 502
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	-162 781	-162 780
	Avskrivning på markanläggning	-4 096	-4 096
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-9 580
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-166 877	-176 456
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	3 698	5 163
	Ränteintäkter placeringar	31 551	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	261	344
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 510	5 508
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	-153 840	-135 581
	Övriga räntekostnader	-320	-320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-154 160	-135 901

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 614 922	14 614 922
	Ingående anskaffningsvärde mark	295 000	295 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	40 959	40 959
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	14 950 881	14 950 881
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 909 388	-7 742 512
	Årets avskrivningar	-166 877	-166 876
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 076 264	-7 909 388
	Utgående redovisat värde	6 874 617	7 041 494
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 957 000	1 957 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	10 557 000	10 557 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 315 000	12 315 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 315 000	12 315 000
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	80 489	80 489
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	80 489	80 489
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 489	-70 909
	Årets avskrivningar	0	-9 580
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-80 489	-80 489
	Inventarier	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Andra långfristiga fordringar

Ingående värde Riksbyggens intresseförening	8 500	8 500
Årets avgående fordringar	-8 500	0
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	0	8 500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	113 112	198 049
Skattekonto	1	22 720
<i>Summa Övriga fordringar</i>	113 113	220 769

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankkonto	1 193 520	1 261 966
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 195 520	1 263 966

Not 16	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>
Nordea Hypotek AB	1,61%	2025-01-22	2 186 073	35 000
Nordea Hypotek AB	3,4%	2025-05-15	2 614 822	65 000
			4 800 895	100 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 800 895
Kortfristig del	4 800 895
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Moms	700	400
Arbetsgivaravgift	6 934	0
Källskatt	8 592	0
Övriga kortfristiga skulder	9 816	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 042	400

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	72 187	72 384
	Upplupna räntekostnader	18 157	23 728
	Övriga upplupna kostnader	40 421	66 031
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	130 765	162 143

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 Konstapel i Falun, org.nr. 716456-8946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstapel i Falun för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Konstapelns i Falun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julia Måg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA STEEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:40:59



EMMA PERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:43:08



MARIA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:43:19



JOHAN NORESUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:41:24



JULIA MÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:17:26



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:23:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JULIA MÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:15:58



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 12:24:55



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.