



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trappan i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trappan i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Kyrkbacken 73 i Falun kommun. På fastigheteten har under året 1947 uppförts ett hus med adress Trappan 1 A-C. Föreningen innehåller 18 lägenheter med bostadsrätt samt 14 motorvärmplatser och 3 garageplatser.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbacken 73	1947-02-22	1947

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 353
14	p-platser	0
3	garageplatser	0
<b>Totalt 35 objekt</b>		<b>1 353</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Aldskogius	Ordförande
Kaj Johansson	Ledamot
Gullan Eliasson	Ledamot
Anna Stiwne	Ledamot
Malin Hellman-Liss	HSB-ledamot
Torkel Svedberg	Suppleant
Renée Carlberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gullan Eliasson, Anna Stiwne och Renee Carlberg.

Styrelsen har under året hållit 8 (5) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Karin Aldskogius, Kaj Johansson, Gullan Eliasson och Anna Stiwne. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit Magnus Jonsson med Maria Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sheida Egthesadi och Lars Olsson, sammankallande, valda vid föreningsstämman. Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Karin Aldskogius med Gullan Eliasson som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 i föreningslokalen på Linnévägen 25 A. På stämman deltog 12 (16) röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten och värme. Kostnad för bredband och el IMD tillkommer.

I januari 2023 beslutade styrelsen att ta bort avsättning till föreningens inre reparationsfond. Inför stämman 2024 avser styrelsen analysera om ytterligare avgiftshöjning behöver göras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-11-07.

Ett lån har betalats av med 500 000 kr i samband med att avtal för bunden ränta löpte ut. Resterande lån löper med fast ränta i tre år. 400 000 kr av föreningens kapital har flyttats till ett sparkonto med rörlig ränta i Handelsbanken.

Under året har fastighetens stuprör vid entréerna förlängts för att undvika vattenskador på fasaden. Radonmätningen är avslutad och godkänd, värdena ligger väl under gränsvärdena.

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

Årtal	Ändamål
2017	Ny tvättmaskin tvättstuga
2017	Statuskontroll av samtliga lägenheter utförd
2017	Mögelkontroll utförd i tvättstugan
2017	Målning av karmar och lister vid garagedörrarna
2017	Tätning av ventilationsrör och byte trasiga tegelpannor
2017	Radonmätning i källaren, etapp 1
2018	Byte av dörrstängare till entrédörrarna
2018	Installation av läsbara postboxar i entré
2018	Installation av nytt låssystem
2018	Byte till säkerhetsdörrar, lägenheter och källare
2019	Urschaktning av motorvärmplatser samt komplettering med ytterligare en motorvärmplats inkl. återfyll med fiberduk, nytt bärlager, asfaltering samt målning linjer parkeringsplatser
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning i källaren, etapp 2
2020	Byte av fönster (lägenheter, trapphus, källare och garage) samt balkongdörrar
2020	Installation av 4 laddstolpar för elfordon
2020	Byte av garagedörrar
2022	Optimering av värmecentral
2022	Upprustning av gemensam lekplats
2023	Radonmätning avslutad utan anmärkning

**Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Målning trapphus  
Målning källare  
Byte tvättmaskin och torktumlare

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23. 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 .

Styrelsen har under året delagit i möte med övriga HSB-föreningar samt informerat medlemmarna om avgiftshöjningar och parkeringspolicy. Informationstavlorna i trapphusen uppdaterades efter årsstämman. Vid årsstämman bjöds medlemmarna på smörgåstårter och kaffe.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	183	196	232	227
Skuldsättning, kr/kvm	1 301	1 697	1 724	1 749	1 021
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	244	227	242	218	234
Årsavgifter, kr/kvm	724	713	735	710	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	95	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	747	760	778	739	746
Nettoomsättning, tkr	1 010	1 005	1 033	998	1 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	-23	-33	175	-44
Soliditet, %	58	53	52	51	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Yta som värden räknats på är 1 353 m<sup>2</sup>. Årsavgifter är inklusive tillägg för bredband och el IMD.

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 (inklusive tillägg bredband och el IMD) 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.

## 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	50 400	0	0	50 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 641 325	0	108 000	1 749 325
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 691 725</b>	<b>0</b>	<b>108 000</b>	<b>1 799 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 168 482	-23 043	-108 000	1 037 439
Årets resultat, kr	-23 043	23 043	43 801	43 801
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 145 439</b>	<b>0</b>	<b>-64 199</b>	<b>1 081 240</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 837 164</b>	<b>0</b>	<b>43 801</b>	<b>2 880 965</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 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	1 145 439
Årets resultat, kr	43 801
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 081 240</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>1 081 240</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 010 242	1 005 374
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 117
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 010 242</b>	<b>1 028 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-749 090	-716 897
Planerat underhåll	Not 5	0	-100 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 792	-34 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 337	-170 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-951 219</b>	<b>-1 021 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 023</b>	<b>6 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 112	2 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-36 334	-32 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 222</b>	<b>-29 807</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43 801</b>	<b>-23 043</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-108 000	-5 000
Disposition underhållsfond		0	100 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-108 000	95 000
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-64 199</b>	<b>71 957</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	4 157 817	4 318 012
Mark	Not 11	21 685	21 685
Markanläggningar	Not 12	56 990	65 132
		<u>4 236 492</u>	<u>4 404 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 236 992</u>	<u>4 405 328</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		285 840	971 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 452	26 908
		<u>316 292</u>	<u>998 126</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>716 292</u>	<u>998 126</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>4 953 283</b></u>	<u><b>5 403 454</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 400	50 400
Underhållsfond		1 749 325	1 641 325
		<u>1 799 725</u>	<u>1 691 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 037 440	1 168 482
Årets resultat		43 801	-23 043
		<u>1 081 240</u>	<u>1 145 439</u>
Summa eget kapital		<u>2 880 965</u>	<u>2 837 164</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	955 655	1 321 927
		<u>955 655</u>	<u>1 321 927</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	804 541	974 436
Leverantörsskulder		53 605	28 015
Aktuell skatteskuld		3 335	2 163
Fond för inre underhåll		72 757	70 692
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 250	471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	173 175	168 586
		<u>1 116 663</u>	<u>1 244 363</u>
Summa skulder		<u>2 072 318</u>	<u>2 566 290</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>4 953 283</b></u>	<u><b>5 403 454</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	43 801	-23 043
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	168 337	170 659
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>212 137</u>	<u>147 617</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 544	-1 729
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 195	-6 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>250 788</u>	<u>139 185</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-536 167	-35 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-536 167</u>	<u>-35 604</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-285 379</b>	<b>103 581</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>971 218</b>	<b>867 637</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>685 840</b>	<b>971 218</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,2 %

Markanläggningar 10%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 164 273 kr. (164 273 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	942 912	933 552
Hyror, garage- och p-platser	39 600	38 976
Övriga avgifter, el , bredband	36 194	31 069
Övriga intäkter	1	11 881
Bruttoomsättning	<u>1 018 707</u>	<u>1 015 478</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-3 413	0
Avsatt till inre fond	<u>-5 052</u>	<u>-10 104</u>
	<b>1 010 242</b>	<b>1 005 374</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	18 360
Återbäring försäkringsbolag	0	4 757
	<u>0</u>	<u>23 117</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	165 187	157 533
Reparationer	49 936	70 865
El	62 227	69 871
Uppvärmning	197 766	174 305
Vatten	70 025	63 609
Sophämtning	31 607	16 468
Övriga avgifter	51 903	46 448
Förvaltningskostnader	70 268	79 063
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Övriga driftskostnader	<u>21 569</u>	<u>11 393</u>
	<b>749 090</b>	<b>716 897</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	0	100 000
	<u>0</u>	<u>100 000</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	16 690	32 200
Arvode, timersättning	1 700	0
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	<u>13 902</u>	<u>470</u>
	<b>33 792</b>	<b>34 170</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	160 195	162 518
Markanläggningar	<u>8 141</u>	<u>8 141</u>
	<b>168 337</b>	<b>170 659</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	21 098	2 353
Ränteintäkter skattekonto	14	2
	<u>21 112</u>	<u>2 355</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 127	31 982
Räntekostnader kortfristiga skulder	27	0
Övriga finansiella kostnader	<u>180</u>	<u>180</u>
	<b>36 334</b>	<b>32 162</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 413 977	7 413 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 413 977	7 413 977
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 095 965	-2 933 447
Årets avskrivningar	-160 195	-162 518
Utgående avskrivningar	-3 256 160	-3 095 965
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 157 817</b>	<b>4 318 012</b>
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 73 i Falun. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 800 000	10 800 000
Mark - bostäder hyreshus	4 872 000	4 872 000
Taxeringsvärde totalt	<b>15 672 000</b>	<b>15 672 000</b>
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 685	21 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 685	21 685
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 685</b>	<b>21 685</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 414	81 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 414	81 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 282	-8 141
Årets avskrivningar	-8 141	-8 141
Utgående avskrivningar	-24 424	-16 282
<b>Bokfört värde</b>	<b>56 990</b>	<b>65 131</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Handelsbanken		400 000	0		
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50 400	1 641 325	1 168 482	-23 043	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-23 043	23 043	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		108 000	-108 000		
Årets resultat				43 801	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>50 400</b>	<b>1 749 325</b>	<b>1 037 440</b>	<b>43 801</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	149864	1,34%	2024-10-30	178 584	2 028
Stadshypotek AB	304497	4,81%	2026-10-30	440 000	10 000
Stadshypotek AB	88849	1,18%	2024-12-01	608 849	6 996
Swedbank	2755006380	2,17%	2027-02-25	532 763	7 108
				1 760 196	26 132
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>955 655</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 629 536
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar varav frigjorda				2 704 100 0	2 704 100 0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>2 704 100</b>	<b>2 704 100</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				26 132	34 814
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				778 409	940 000
				<b>804 541</b>	<b>974 814</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				9 078	471
Källskatt				172	0
				<b>9 250</b>	<b>471</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				82 209	80 212
Upplupna räntekostnader				7 971	3 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				82 995	84 747
				<b>173 175</b>	<b>168 586</b>



Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Karin Aldskogius

.....  
Kaj Johansson

.....  
Gullan Eliasson

.....  
Anna Stiwne

.....  
Malin Hellman-Liss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Magnus Jonsson  
Av stämman vald revisor

.....  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trapplan i Falun, org.nr. 783200-3060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trapplan i Falun för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trappplan i Falun för räkenskapsåret 2023 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 överträdelse 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.

Tfalun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Jonsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trapplan i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN ALDSKOGIUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:39:36



**GULLAN ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:54:38



**ANNA STIWNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:30:44



**KAJ JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:00:48



**MALIN HELLMAN-LISS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:57:36



**MAGNUS JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:04:58



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:30:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trapplan i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:03:21

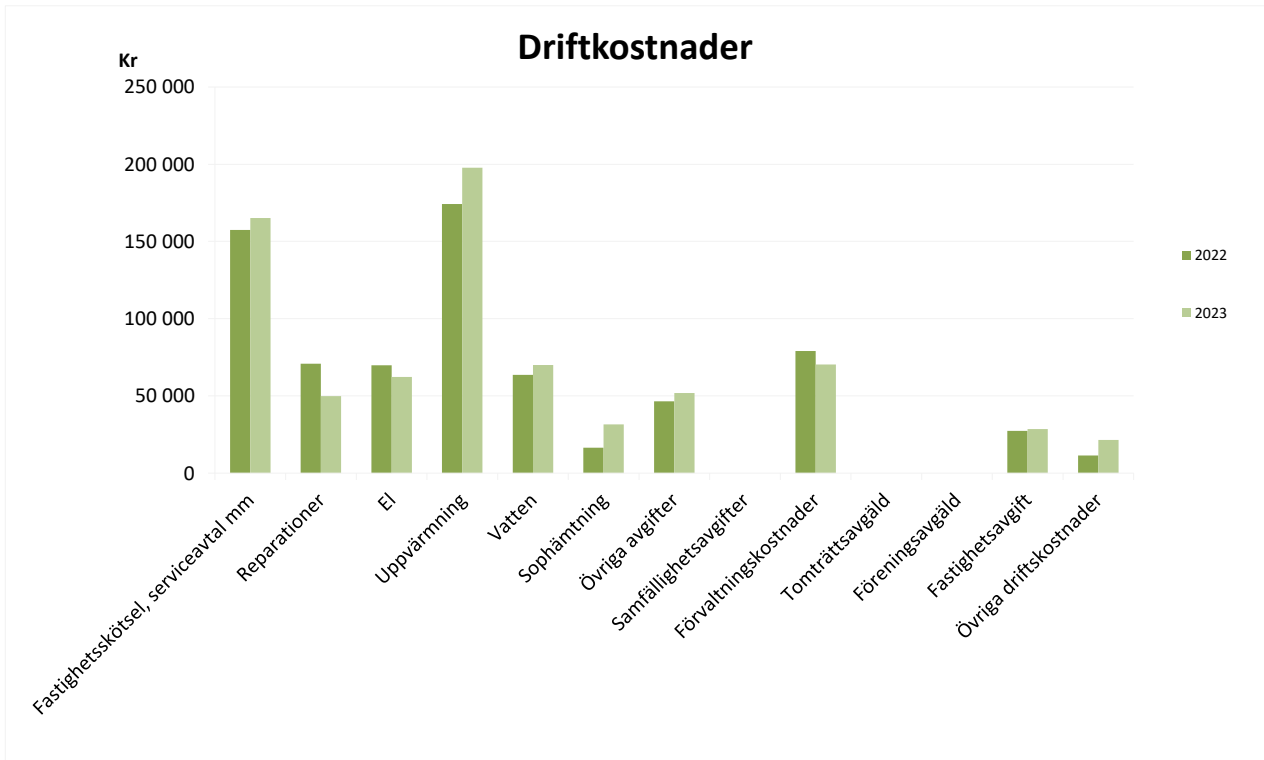
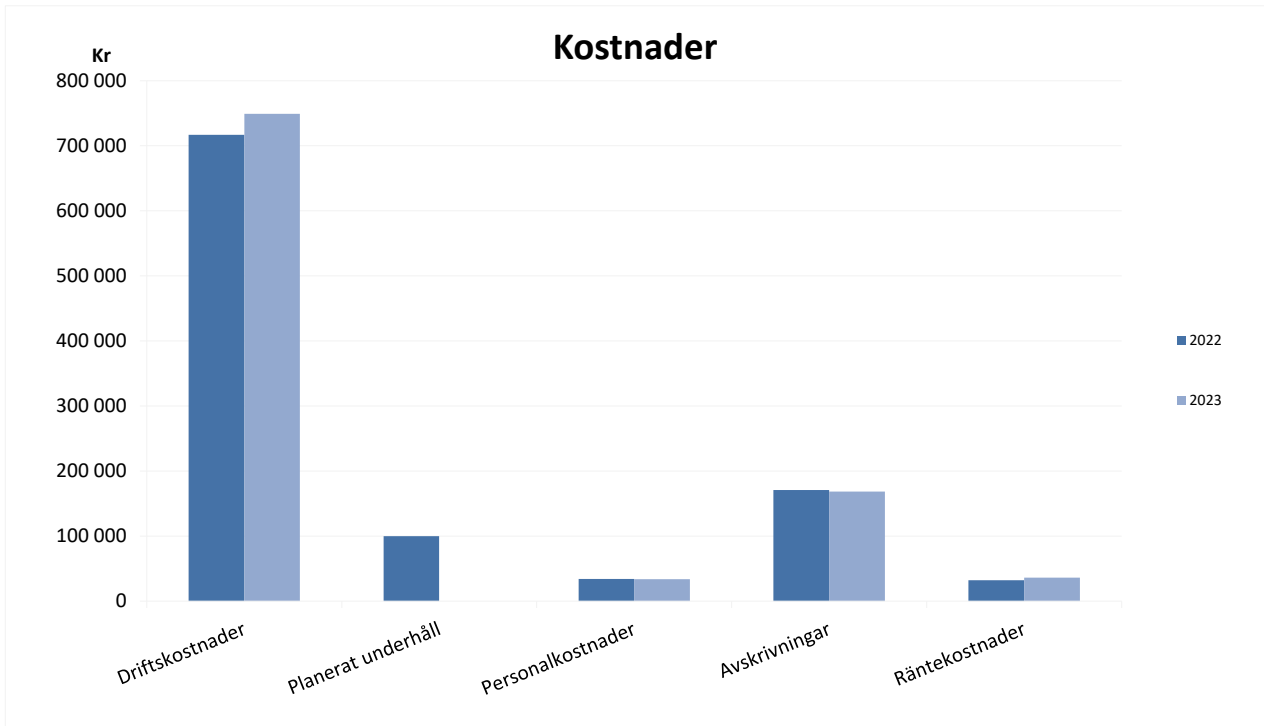


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:31:24







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Trappplan i Falun



157  
KR/KVM  
SPARANDE



1301  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



2%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



244  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



724  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 157 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 1301 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  244 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 724 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.