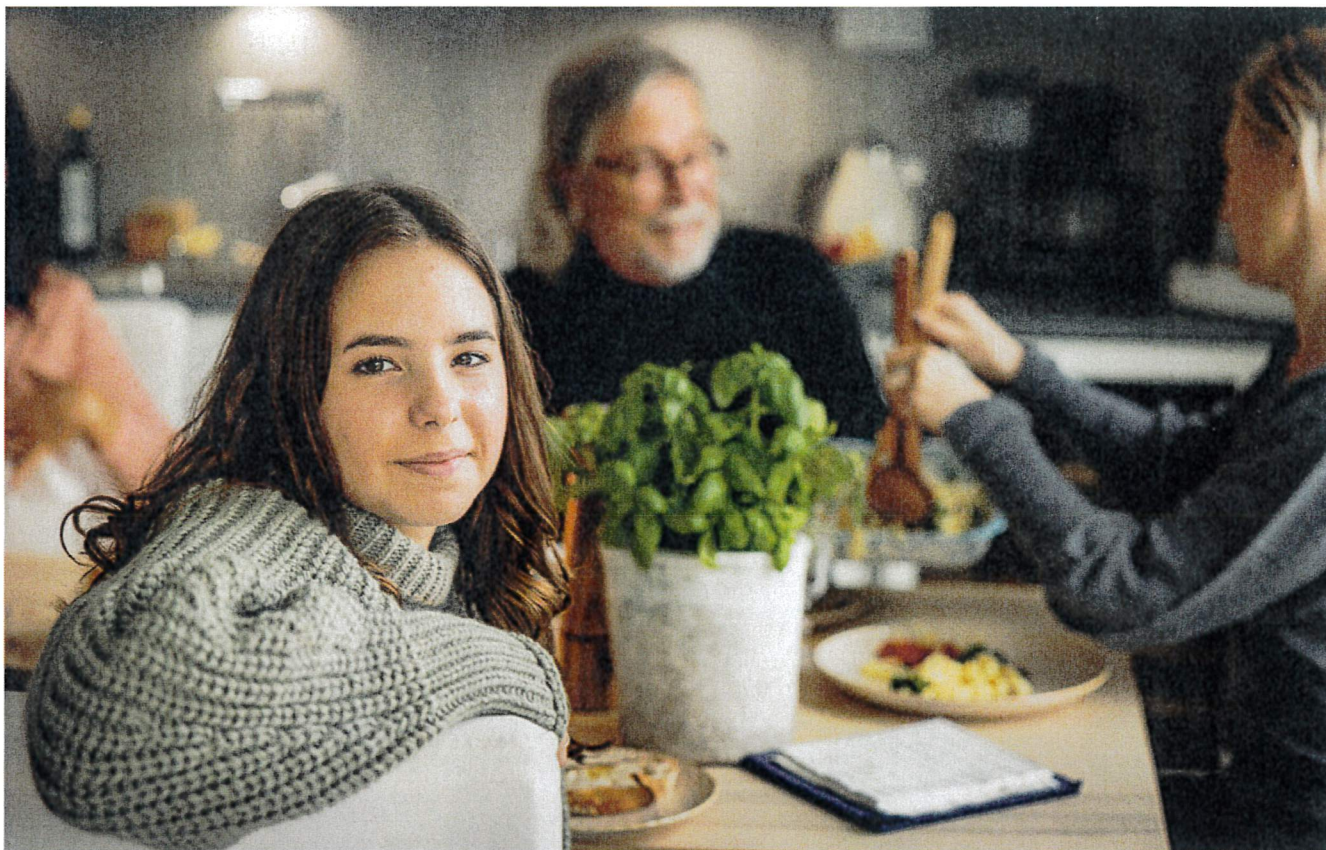




## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brandstegen i Falun



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brandstegen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-4217 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar tre byggnader med adresserna Sturegatan 83 A-C, Sturegatan 85 A-D och Hyttgatan 48 A-C på fastigheten i Falun kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Stigaren 10 | 1971-11-01    | 1972                 |

**Totalt 1 objekt**

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 81                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5013                     |
| 3                       | lokaler (hyresrätt)                   | 243                      |
| <b>Totalt 84 objekt</b> |                                       | <b>5256</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 30 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

I föreningen finns dessutom:

gym/relax  
samlingslokal  
fritidslokal/"bibliotek"  
snickarbod  
vävstuga/syrum  
uthyrningslägenhet  
garage  
förråd

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

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.

Städningen har utförts av HSB MälarDalarna.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn              | Roll            | T.o.m.     |
|-------------------|-----------------|------------|
| Annette Wieweg    | Ordförande      |            |
| Tommy Gabrielsson | Vice ordförande |            |
| Johan Tärndal     | Sekreterare     | 2023-11-07 |
| Marie-Louise Mååg | Sekreterare     |            |
| Andreas Bringsaas | Ledamot         |            |
| Jan Pierre Bergh  | Ledamot         |            |
| Robert Karlsson   | Ledamot         |            |
| Kristina Rantanen | HSB-ledamot     |            |

\*Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Wieweg, Andreas Bringsaas och Jan Pierre Bergh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annette Wieweg och Andreas Bringsaas.

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

Valberedning har varit: Mats-Gunnar Lönn (sammanställande) och Nils Forslund, valda vid föreningsstämman.

Representant till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Annette Wieweg.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

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.

**Årets underhåll och investeringar**

2023 Fönsterbyte

2023 Byte lägenhetsdörrar

2023 Påbörjat renovering av innergård

**Historiskt underhåll**

| Årtal | Ändamål                           |
|-------|-----------------------------------|
| 2020  | Installerat avhärdningsfilter     |
| 2019  | Renovering av en uthyrningslokal  |
| 2019  | Nytt passagesystem                |
| 2019  | Installerat fläktar i tvättstugor |
| 2018  | Byte torkskåp                     |
| 2018  | Byte värmecentral (undercentral)  |

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

Byte / renovering av ventilation  
Slutföra renovering av innergård  
Renovering garage  
Underhåll delar av fasad  
Underhåll uthyrningslägenhet  
Underhåll tvättstugor, byte av maskiner  
Införande av IMD  
Spolning/filmning av stammar  
Renovering stammar  
Underhåll balkonger  
Takbyte  
Installation solceller  
Byte el i allmänna utrymmen

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110. 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.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. 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

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 120   | 109   | 128   | 223   | 181   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 594 | 431   | 449   | 467   | 485   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 775 | 461   | 480   | 499   | 519   |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 309   | 344   | 293   | 228   | 251   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 852   | 767   | 760   | 760   | 760   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 95    | 96    | 95    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 870   | 758   | 743   | 745   | 724   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 521 | 4 038 | 3 984 | 3 984 | 3 882 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 167   | 199   | 375   | 901   | 314   |
| Soliditet, %                           | 38    | 70    | 66    | 69    | 66    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta 5 013 m<sup>2</sup> och lokalyta 350,5m<sup>2</sup> (förråd + uthyrda lokaler).

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.

AM

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 759 500                    | 0                                                                      | 0                         | 759 500                    |
| Underhållsfond, kr                    | 3 886 504                  | 0                                                                      | 339 000                   | 4 225 504                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 646 004</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>339 000</b>            | <b>4 985 004</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 296 699                  | 199 202                                                                | -339 000                  | 4 156 901                  |
| Årets resultat, kr                    | 199 202                    | -199 202                                                               | 0                         | 167 192                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 495 901</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-339 000</b>           | <b>4 324 093</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 141 905</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                  | <b>9 309 097</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 339 000 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 | 4 495 901        |
| Årets resultat, kr                                  | 167 192          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -339 000         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 324 093</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>4 324 093</b> |
|------------------------------------|------------------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 225 504 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -171 808 kr, se resultaträkningen.

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

| Resultaträkning                                                |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 4 521 094                | 4 037 741                |
| Övriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 146 095                  | 26 630                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>4 667 189</b>         | <b>4 064 371</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -3 387 534               | -3 282 680               |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 5 | -189 927                 | -150 111                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 6 | -475 168                 | -387 916                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-4 052 629</b>        | <b>-3 820 707</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>614 560</b>           | <b>243 664</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 7 | 37 849                   | 3 099                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 8 | -485 217                 | -47 561                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-447 368</b>          | <b>-44 462</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>167 192</b>           | <b>199 202</b>           |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                          |                          |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -339 000                 | -130 000                 |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 0                        | 0                        |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -339 000                 | -130 000                 |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>-171 808</b>          | <b>69 202</b>            |

M

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |        |                   |                   |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                            | Not 9  | 16 904 768        | 5 448 367         |
| Mark                                 | Not 10 | 1 508 000         | 1 508 000         |
| Markanläggningar                     | Not 11 | 3 889 777         | 4 029 949         |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 12 | 790 986           | 561 201           |
|                                      |        | <u>23 093 530</u> | <u>11 547 517</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                 |        |            |            |
|---------------------------------|--------|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 13 | 500        | 500        |
|                                 |        | <u>500</u> | <u>500</u> |

|                             |  |                   |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <u>23 094 030</u> | <u>11 548 017</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 | 3 000            | 75               |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 1 245 511        | 1 317 091        |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 98 639           | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>219 699</u>   | <u>199 548</u>   |
|                                              |        | <u>1 566 849</u> | <u>1 516 714</u> |

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>1 566 849</u> | <u>1 516 714</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar****24 660 879****13 064 731**

OK

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

759 500

759 500

Underhållsfond

4 225 504

3 886 504

4 985 004

4 646 004

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 156 901

4 296 699

Årets resultat

167 192

199 202

4 324 093

4 495 901

Summa eget kapital

9 309 097

9 141 905

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

5 464 250

0

5 464 250

0

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

8 446 523

2 309 315

Leverantörsskulder

233 249

191 652

Aktuell skatteskuld

108 249

57 366

Fond för inre underhåll

233 615

239 870

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

28 608

74 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

837 289

1 050 275

9 887 532

3 922 826

Summa skulder

15 351 782

3 922 826

**Summa eget kapital och skulder****24 660 879****13 064 731**

H

| Kassaflödesanalys                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 167 192          | 199 202          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Avskrivningar                                            | 475 168          | 387 916          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 642 360          | 587 118          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -121 715         | -19 973          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -172 501         | -504 976         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 348 144          | 62 169           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                  |                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -12 021 182      | -560 255         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -12 021 182      | -560 255         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 11 601 458       | -96 996          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 11 601 458       | -96 996          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-71 580</b>   | <b>-595 082</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 317 091</b> | <b>1 912 173</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 245 511</b> | <b>1 317 091</b> |

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

OK

**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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

|                  |      |
|------------------|------|
| Byggnader        | 1,4% |
| Markanläggningar | 3,3% |

**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 4 754 345 kr. (4 754 345 kr)

**Övrigt**

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



| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 4 269 852                | 3 846 816                |
| Hyrer                                                          | 145 435                  | 128 848                  |
| Övriga avgifter; gästlägenhet, taggar/nycklar                  | 66 915                   | 22 301                   |
| Övriga intäkter; överlåtelse- pant- och andrahandsavg., P-avg. | 38 957                   | 39 776                   |
| Bruttoomsättning                                               | 4 521 159                | 4 037 741                |
| <br>Hyresrabatter och övriga avdrag                            | <br>-65                  | <br>0                    |
|                                                                | <b>4 521 094</b>         | <b>4 037 741</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Elstöd                                                         | 146 095                  | 0                        |
| Återbäring försäkringsbolag                                    | 0                        | 26 630                   |
|                                                                | <b>146 095</b>           | <b>26 630</b>            |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 464 175                  | 429 848                  |
| Reparationer                                                   | 303 071                  | 107 981                  |
| El                                                             | 534 732                  | 720 927                  |
| Uppvärmning                                                    | 828 424                  | 848 027                  |
| Vatten                                                         | 294 036                  | 273 424                  |
| Sophämtning                                                    | 132 696                  | 118 479                  |
| Övriga avgifter                                                | 214 772                  | 198 159                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 362 324                  | 326 300                  |
| Fastighetsavgift                                               | 196 719                  | 191 049                  |
| Övriga driftskostnader                                         | 56 585                   | 68 485                   |
|                                                                | <b>3 387 534</b>         | <b>3 282 680</b>         |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 130 600                  | 108 389                  |
| Övriga arvoden                                                 | 12 760                   | 5 700                    |
| Revisorsarvode                                                 | 3 500                    | 3 000                    |
| Sociala kostnader                                              | 43 067                   | 33 022                   |
|                                                                | <b>189 927</b>           | <b>150 111</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 334 996                  | 247 744                  |
| Markanläggningar                                               | 140 172                  | 140 172                  |
|                                                                | <b>475 168</b>           | <b>387 916</b>           |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 36 656                   | 3 088                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 1 155                    | 11                       |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 38                       | 0                        |
|                                                                | <b>37 849</b>            | <b>3 099</b>             |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 485 208                  | 47 433                   |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 9                        | 128                      |
|                                                                | <b>485 217</b>           | <b>47 561</b>            |

21

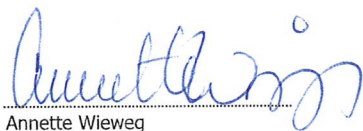
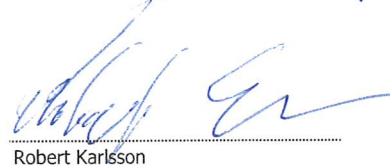
| Noter                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                                 |                   |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 13 454 000        | 13 454 000       |
| Årets nyanskaffning, dörrar                            | 9 377 009         | 0                |
| Årets nyanskaffning, fönster                           | 1 662 495         | 0                |
| Årets nyanskaffning, lås                               | 751 893           | 0                |
| Årets utrangering                                      | -1 185 026        | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 24 060 371        | 13 454 000       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -8 005 633        | -7 757 889       |
| Årets utrangering                                      | 1 185 026         | 0                |
| Årets avskrivningar                                    | -334 996          | -247 744         |
| Utgående avskrivningar                                 | -7 155 603        | -8 005 633       |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>16 904 768</b> | <b>5 448 367</b> |
| Taxeringsvärde för Stigaren 10 i Falun Värdeår 1973.   |                   |                  |
| Byggnad - bostäder hyreshus                            | 46 000 000        | 46 000 000       |
| Byggnad - lokaler                                      | 6 200 000         | 6 200 000        |
|                                                        | 52 200 000        | 52 200 000       |
| Mark - bostäder hyreshus                               | 15 200 000        | 15 200 000       |
| Mark - lokaler                                         | 601 000           | 601 000          |
|                                                        | 15 801 000        | 15 801 000       |
| Taxeringsvärde totalt                                  | 68 001 000        | 68 001 000       |
| <b>Not 10 Mark</b>                                     |                   |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 1 508 000         | 1 508 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 1 508 000         | 1 508 000        |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>1 508 000</b>  | <b>1 508 000</b> |
| <b>Not 11 Markanläggningar</b>                         |                   |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 4 205 164         | 4 205 164        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 4 205 164         | 4 205 164        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -175 215          | -35 043          |
| Årets avskrivningar                                    | -140 172          | -140 172         |
| Utgående avskrivningar                                 | -315 387          | -175 215         |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>3 889 777</b>  | <b>4 029 949</b> |
| <b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>     |                   |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 561 201           | 0                |
| Årets investeringar, ventilation                       | 0                 | 40 036           |
| Årets investeringar, dörr/låsbyte                      | 0                 | 521 165          |
| Årets investeringar, innergård                         | 750 950           | 0                |
| Omklassificeringar, byggnad dörrar/lås                 | -521 165          | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 790 986           | 561 201          |
| <b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>          |                   |                  |
| 1 andel i HSB Mälardalarna                             | 500               | 500              |
|                                                        | <b>500</b>        | <b>500</b>       |
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |                   |                  |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 3 000             | 75               |
|                                                        | <b>3 000</b>      | <b>75</b>        |

OK

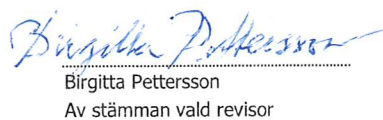
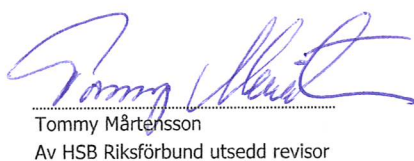
| Noter                                                                                                                                                                 |                     | 2023-12-31     | 2022-12-31       |                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                     |                |                  |                     |                      |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                     | 98 639         | 0                |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                     | <b>98 639</b>  | <b>0</b>         |                     |                      |
| <b>Not 16 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                     |                |                  |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       | Upplåtelse-avgifter | Insatser       | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat       |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0                   | 759 500        | 3 886 504        | 4 296 699           | 199 202              |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                           |                     |                |                  | 199 202             | -199 202             |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                     |                | 0                | 0                   |                      |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                     |                | 339 000          | -339 000            |                      |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                     |                |                  |                     | 167 192              |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>            | <b>759 500</b> | <b>4 225 504</b> | <b>4 156 901</b>    | <b>167 192</b>       |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                     |                |                  |                     |                      |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer          | Ränta          | Konv.datum       | Belopp              | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 17-27144-320320     | 3,40%          | 2026-12-30       | 800 000             | 16 000               |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 256844              | 4,41%          | 2025-03-01       | 4 777 250           | 97 000               |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 267891              | 4,94%          | 2024-04-16       | 4 801 500           | 97 000               |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 270933              | 4,94%          | 2024-05-02       | 1 836 079           | 37 092               |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 338208              | 5,60%          | 2024-04-19       | 1 695 944           | 20 496               |
|                                                                                                                                                                       |                     |                |                  | 13 910 773          | 267 588              |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                     |                |                  | <b>5 464 250</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 |                     |                |                  |                     |                      |
|                                                                                                                                                                       |                     |                |                  |                     | 12 572 833           |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                     |                |                  |                     |                      |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>                                                                                      |                     |                |                  |                     |                      |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                     |                |                  | 13 911 100          | 9 818 100            |
| varav frigjorda                                                                                                                                                       |                     |                |                  | 0                   | -1 913 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                     |                |                  | <b>13 911 100</b>   | <b>7 905 100</b>     |
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                     |                |                  |                     |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                     |                |                  | 267 588             | 96 996               |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                     |                |                  | 8 178 935           | 2 212 319            |
|                                                                                                                                                                       |                     |                |                  | <b>8 446 523</b>    | <b>2 309 315</b>     |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                             |                     |                |                  |                     |                      |
| Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                     |                |                  | 28 608              | 33 964               |
| Källskatt                                                                                                                                                             |                     |                |                  | 0                   | 40 383               |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                        |                     |                |                  | 0                   | 0                    |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                     |                |                  | 0                   | 1                    |
|                                                                                                                                                                       |                     |                |                  | <b>28 608</b>       | <b>74 348</b>        |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                     |                |                  |                     |                      |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                     |                |                  | 402 556             | 377 185              |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                     |                |                  | 100 337             | 15 249               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                     |                |                  | 334 396             | 657 841              |
|                                                                                                                                                                       |                     |                |                  | <b>837 289</b>      | <b>1 050 275</b>     |

OK

Falun, 2024 - 04-11

  
Annette Wieweg  
Andreas Bringsaas  
Marie-Louise Mååg  
Jan Pierre Logren-Bergh  
Tommy Gabrielsson  
Robert Karlsson  
Kristina Rantanen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04-16

  
Birgitta Pettersson  
Av stämman vald revisor  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandstegen i Falun, org.nr. 783200-4217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstegen 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 revisionssed 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 Brandstegen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

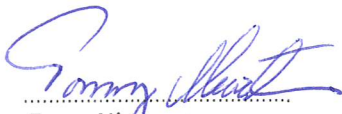
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

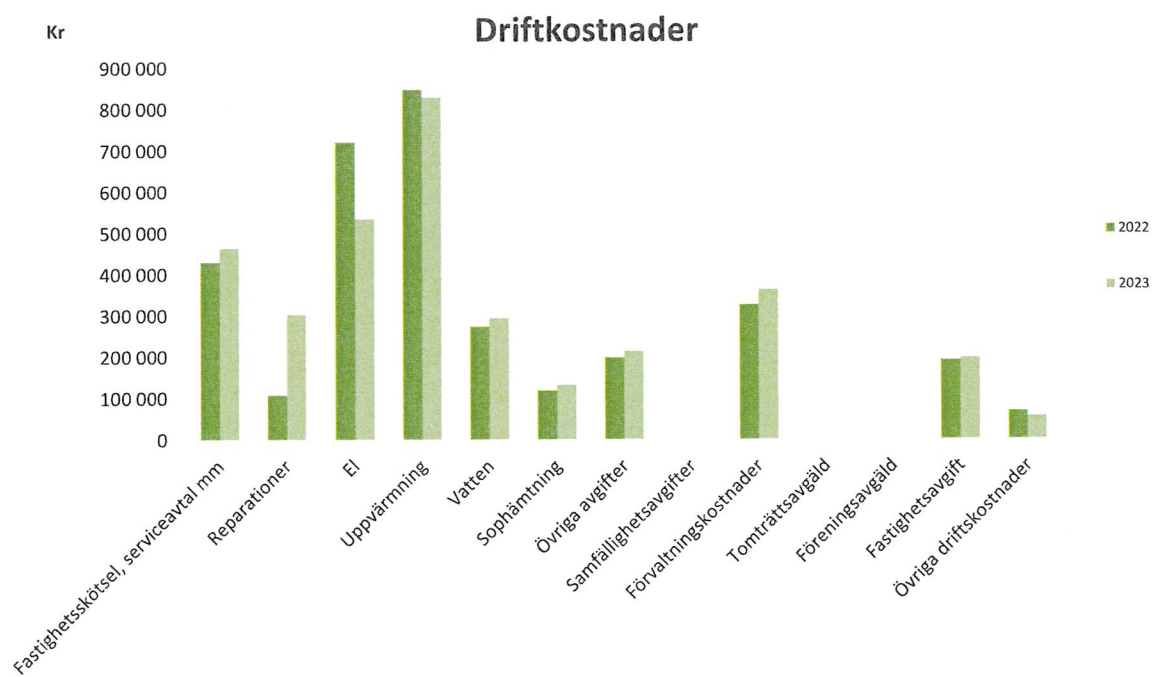
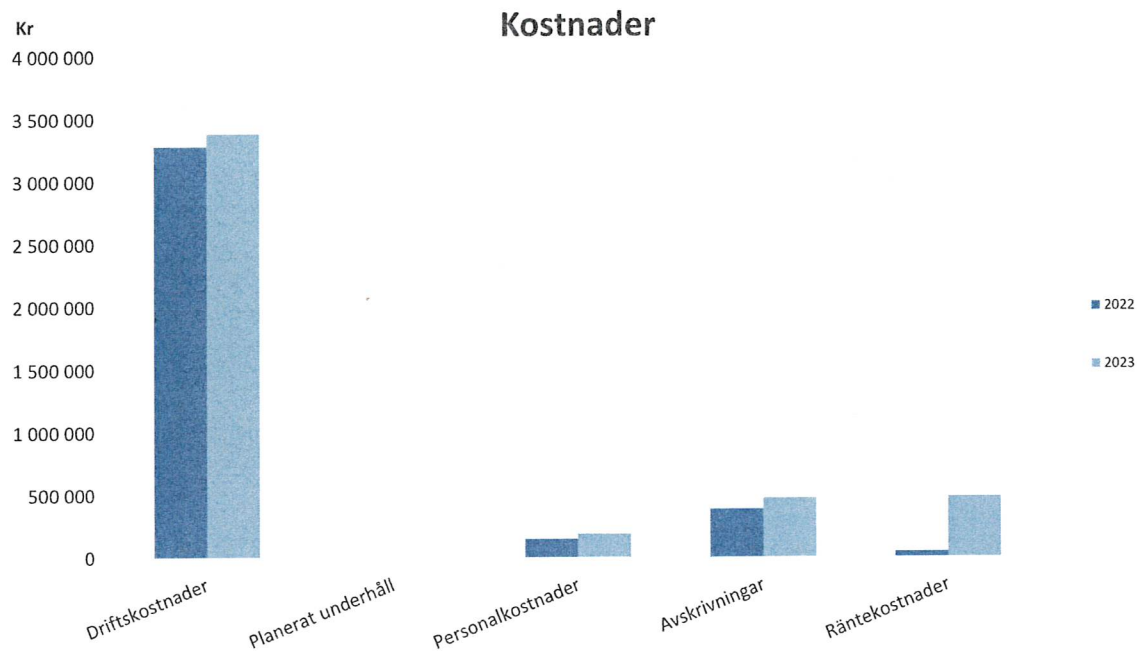
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Falun den 16/4 2024

  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Birgitta Pettersson  
Av föreningen vald revisor



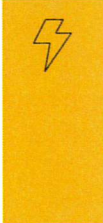
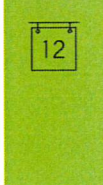


# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Brandstegen i Falun



|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>120<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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><br>2594<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>3%          | 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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>309<br>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><br>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><br>852<br>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.