



HSB Bostadsrättsförening Vagnmakaren i Falun



Org.nr. 783200–3144

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vagnmakaren i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3144 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 1-3 och Vagnmakaren 16-17	1964-12-31	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3870
55	garageplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 100 objekt		3870

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen har följande avtal:

- Fastighetsskötsel - HSB Mälardalarna
- Städ - HSB Mälardalarna
- Ekonomisk administration - HSB Mälardalarna
- Underhållsplan - HSB Mälardalarna
- EI - Falu energi och vatten
- Kabel-TV - Tele2
- Låsöppning - Securitas



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnnie Thyberg	Ordförande		
Eva-Britt Jansson Nordell	Ledamot		
Per Ragnar Nyrén	Ledamot		2023-05-25
Leif Markström	Ledamot		
Marita Tallbo	Ledamot		2023-05-25
Tomas Augustsson	Ledamot		
Mattias Eriksson	Ledamot	2023-05-25	
Elisabet Leth	Ledamot	2023-05-25	
Karl-Göran Nyberg	Suppleant	2023-05-25	
Per Olsson	Suppleant		
Göran Knutes	Suppleant		2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva-Britt Jansson Nordell, Leif Markström samt Per Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johnnie Thyberg, Eva-Britt Jansson Nordell, Leif Markström och Tomas Augustsson, två i förening.

Revisorer har varit: Gunnar Nyhäll med Maria Olhans som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maria Olhans (sammankallande) och Stefan Berghov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-19.

Upplysning vid förlust

Det har varit ett ekonomiskt ansträngande år på grund av ränteläget och höjda kostnader för tjänster och material.

Styrelsen har begränsat utgifterna till nödvändiga reparationer och nödvändigt underhåll. Vi har avstått från investeringar under året. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

Årets underhåll 2023

Elbilsledning har installerats på 20 platser och renovering av våra 2 elcentraler har utförts av Svensk Fordonsledning. Under året drabbades vi av en vattenskada i värmesystemet i valvet mellan bottenvåning och tvättstugan. Skadan var svår att lokalisera och vi tvingades att dra nya rör från källaren till våning 2. Detta kostade oss ca 150 000 kr.

Historik:

Årtal	Ändamål
2022	Vi har haft kontakt med 4 företag angående utformning av vår utemiljö i allmänhet och lekplats i synnerhet. Under våren 2022 kommer vi att fatta beslut. Elbilsledning har varit aktuellt under en tid. Efter mycket funderande har vi nu startat ett projekt för att installera ledning i garaget. Under året kommer beslut och installation. Vi har haft ett antal kontakter med konkursförvaltaren för företaget som gjort stam- och badrumsrenoveringen i fastigheten. All kommunikation har skett genom vårt juridiska ombud. Skulden som föreningen har är nu såld till SEB. Vi ser fram emot att avsluta detta under 2022.
2021	Energideklaration av fastigheten har gjorts. ComHem/Tele2 har övergått till att distribuera Digital TV. Vi var flera som tvingades att köpa ny TV i samband med detta. Senare har vi utökat vårt abonnemang till HD TV Bas. OVK besiktningen var tvunget att göras om. Den som gjordes i samband med Stam- och badrumsrenoveringen var inte OK. Vi har installerat utrustning för att hantera kalk på inkommande vatten. Kalken finfördelas och passerar kranar och munstycken utan att ställa till problem. Ny styrning till garageporten har installerats eftersom inga reservdelar gick att få till den gamla. En uppfräschning av målningen i garaget har påbörjats. Träbeklädnaden på fronterna till uteplatserna på nedre botten har bytts ut till Cembritskivor. Detta leder till minskade underhållskostnader. • Trumbäcken som skött fastighetservice hos oss under lång tid sade upp avtalet på grund av ändrad verksamhet. Komfast fick uppdraget att sköta servicen för Trumbäcken till årsslutet. Vi var i kontakt med 4 företag, 2 lämnade anbud och vi beslutade att skriva avtal med HSB.
2020	Vi har varit i kontakt med ComHem och Telia angående avtal gällande TV och bredband. Resultatet blev att basutbudet av Tv-kanaler i "väggtaget" prutades med 50% så vi behåller ComHem. För de som vill ha fler Tv-kanaler och bredband finns två alternativ, ComHem eller Telia. Att gå över till Telia för ett basutbud visade sig vara mer kostsamt än att behålla ComHem kombinerat med de individuella alternativen. Telia krävde att vi skulle skriva avtal om TV och bredband för samtliga lägenheter. Under året har fel som upptäckts efter Byggarna i Falun AB:s konkurs åtgärdats genom alternativa entreprenörer. Felan var företrädesvis relaterade till VVS och ventilation. Mycket tid har lagts ner på kommunikation med vår jurist, vår byggkonsult på HSB och konkursförvaltaren. Vi har hållit inne ett väsentligt belopp för att gardera oss för tillkommande kostnader. Konkursförvaltaren har inte varit i kontakt med oss sedan i somras. Vi har haft upprepade problem med öppning/stängning av garageporten. Nu är elektroniken som styr garageporten uppdaterad. Översyn och justering av takfläktarna som styr frånluftssystemet ska göras under jan/februari. Det finns skador på pelare och golv i garaget och detta ska åtgärdas. Efter ytterligare inspektion bedöms skadorna inte vara i akut behov av åtgärd. Inledningsvis ska ett begränsat antal pelare åtgärdas Efter stambytet behöver miljön på gården en förbättring. Lekplatsen ska ges en översyn. Fronterna på uteplatserna nb kommer att bytas till mineritskivor, liknande de som finns på vår fasad. Upphandlingen är klar, arbetet utföres under våren 2021.
2019	Arbetet med stambyte och renovering av badrum slutfördes i princip under senare delen av sommaren och några detaljer dröjde till hösten innan de färdigställdes. Projektet komplicerades av att Byggarnas två dotterbolag Målarna och Rörmokarna sattes i konkurs. Därefter försattes även moderbolaget Byggarna AB i konkurs. På grund av den konflikt som uppstod har föreningen skaffat ett juridiskt ombud. I samband med renovering av badrummen gjordes en OVK. Trallvirket på uteplatserna har bytts. Underhållet ska fortsättningsvis skötas av lägenhetsinnehavare. Vi har ändrat gästparkeringen till uthyrda platser. Fler förråd har byggts i den gamla matkällaren, ett utrymme som få utnyttjade.
2018	Vi valde Byggarna i Falun AB som leverantör för arbetet med stambyte och renovering av badrum. Arbetet påbörjades efter semesteruppehållet. Det innebar ett stort engagemang av styrelsen. Vi har installerat nytt mera energisnålt torkskåp i tvättstugan.
2017	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem. Under hösten förbereddes stamrenovering och badrumsrenovering. Vi har haft VVS- och elkonsulter från ÅF och byggkonsult från HSB som utarbetat underlagen.
2016	Fönsterbyte
2015	Vi har satsat på att förnya de "räcken" som sitter på muren på uteplatserna på bottenvåningen. Utseendet på fastigheten förbättrades kraftigt samtidigt som framtida underhållskostnader minskat. Mitt i planeringsarbetet med att upphandla återstående stamrenovering visade sig fönstren vara i akut behov av renovering. Vi beslutade att prioritera detta
2014	Efter att avloppsstammarna filmats igen visade det sig att det var hög tid att åtgärda de "liggande stammarna" i garage och källare. Det var en intressant upphandling där det visade sig vara en avsevärt lägre kostnad att helt byta ut rören istället för att "relina". Samtidigt som detta utfördes byttes alla synliga avloppsrör i garaget.

2013	Vi har undersökt möjligheter till byggnation av en gemensamhetslokal på plattan mellan husen. Projektet avbröts när vi fick koncentrera oss på avloppen i källaren.
2012	Vi upphandlade fastighetsskötsel, byte leverantör från HSB till Affärsfastigheter i Dalarna.
2011	Installation av systemvakt som avgasar vattnet och trycksätter värmesystemet. Dessutom avskiljs metallpartiklar som cirkulerar med vattnet.
2010	Nytt ventilationssystem har installerats. Vi har även investerat i energiåtervinning och förbättringar i undercentralen för styrning av värme och varmvatten. Postboxar i entréplanet. Ny belysning i trapphusen.
2009	Efter sommaren startade fasadrenoveringen. Entreprenaden drog ut på tiden men en godkänd besiktning gjordes hösten 2010.
2008	Upphandlingen tog osannolikt lång tid varför planerade åtgärder drog ut på tiden. Styrelsen har hela tiden haft stöd av konsulter för att inte behöva agera "expertis" på egen hand. Målning av trapphusen gav oss trevligare entréer.
2007	I samband med renovering av tätskiktet revs de fasadplattor av asbest som suttit sedan huset byggdes. Vi beslutade att ersätta dessa plattor med annat material eftersom vi kunde konstatera avsevärda skador och viss åverkan på fasaden.
2006	Vi hade problem med vattenläckage ner i garaget. Tätskiktet på balkongerna var skadat, så vår konsult. Tätskiktet har bytts och mellanväggarna på nedre bottens uteplatser har fått ett krön av plåt för att hindra läckage. Stenläggningen på uteplatsen byttes mot trä. Vi lät kontrollera isoleringen under mark längs huskropparna på både Sturegatan 97 och 99. Vi har ersatt befintlig sand med grövre material och bytt ventilerna från källare till mark.

Underhåll 5 årsplanering

Under rådande ränteläge genomför vi inga investeringar och allt planerat underhåll enligt plan bevakas och skjuts om möjligt framåt i tiden. Detta är de mest kostnadskrävande projekten:

- Takduk gummi/asfalt, byte PVC/CPE/ECP
 - Vi kommer att inspektera och laga takduken vid behov för att kunna skjuta upp bytet.
- Trapphus h < 2.7 yta < 15 m², helmålning
 - Vi skjuter upp detta till dess att ränteläget förbättras.
- Brandsäkerhetsbesiktning, 2 000-5 000 m²
 - Utförs årligen med egen kompetens
- Målning Garage
 - Har påbörjats med egen kompetens
- Betonggolv och pelare
 - Efter inspektion har vi beslutat att laga de värst utsatta ställena.
- Omläggning Asfalt
 - Efter att vi tagit in offert på arbetet avvaktar vi till dess att ränteläget förbättras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB "HSB-portalen", www.hsb.se/malardalarna där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	96	176	263	262	224
Skuldsättning, kr/kvm	6 753	6 825	6 898	6 970	7 043
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 753	6 825	6 898	6 970	7 043
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	233	255	205	184	220
Årsavgifter, kr/kvm	793	710	695	684	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	878	756	736	724	729
Nettoomsättning, tkr	3 284	2 909	2 850	2 794	2 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	-330	-137	94	282	190
Soliditet, %	15	15	16	15	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Beräknat på boyta 3 870 kvm och lokalyta 0 kvm.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	474 700	0	0	474 700
Underhållsfond, kr	862 694	0	248 000	1 110 694
S:a bundet eget kapital, kr	1 337 394	0	248 000	1 585 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 032 952	-137 218	-248 000	3 647 734
Årets resultat, kr	-137 218	137 218	0	-329 894
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 895 734	0	-248 000	3 317 840
S:a eget kapital, kr	5 233 128	0	0	4 903 234

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 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	3 895 734
Årets resultat, kr	-329 894
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 317 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 317 840
------------------------------------	------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 110 694 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -577 894 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 284 242	2 909 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 797	17 105
Summa rörelseintäkter		3 399 039	2 926 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 906 797	-1 791 487
Planerat underhåll	Not 5	0	-136 101
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 044	-95 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-701 803	-681 381
Summa rörelsekostnader		-2 700 644	-2 704 949
Rörelseresultat		698 396	221 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 614	6 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 095 904	-365 191
Summa finansiella poster		-1 028 290	-358 789
Årets resultat		-329 894	-137 218
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-248 000	-99 000
Disposition underhållsfond		0	136 101
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-248 000	37 101
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-577 894	-100 116

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	29 135 260	29 814 219
Mark	Not 11	330 200	330 200
Markanläggningar	Not 12	173 590	141 541
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	9 250	9 250
		<u>29 648 300</u>	<u>30 295 210</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 648 800</u>	<u>30 295 710</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	975	13 033
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 239 758	2 416 990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	84 923	71 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>96 911</u>	<u>85 828</u>
		<u>2 422 567</u>	<u>2 586 991</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 013 106	0
Kassa och bank	Not 18	1 000	996 112
Summa omsättningstillgångar		<u>3 436 673</u>	<u>3 583 102</u>
Summa tillgångar		<u>33 085 473</u>	<u>33 878 812</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	474 700	474 700
Underhållsfond	1 110 694	862 694
	<u>1 585 394</u>	<u>1 337 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 647 734	4 032 952
Årets resultat	-329 894	-137 218
	<u>3 317 840</u>	<u>3 895 734</u>
Summa eget kapital	<u>4 903 234</u>	<u>5 233 128</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 7 276 000	0
	<u>7 276 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 18 858 500	26 414 500
Leverantörsskulder	140 670	228 119
Fond för inre underhåll	209 729	243 196
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 38 807	39 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 1 658 534	1 720 483
	<u>20 906 239</u>	<u>28 645 684</u>
Summa skulder	<u>28 182 239</u>	<u>28 645 684</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 085 473</u>	<u>33 878 812</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-329 894	-137 218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	701 803	681 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>371 909</u>	<u>544 163</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 808	-42 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-183 445	203 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>175 656</u>	<u>705 809</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-54 893	-143 940
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-54 893</u>	<u>-143 940</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-280 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-280 000</u>	<u>-280 000</u>
Årets kassaflöde	-159 237	281 869
Likvida medel vid årets början	3 413 101	3 131 232
Likvida medel vid årets slut	3 253 864	3 413 101

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	1,8%
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 1.809.490 kr. (1.809.490 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten och Kabel-TV	2 888 232	2 625 648
Hyror; garage,p-platser och förråd	194 130	189 670
Övriga avgifter; eldebitering lägenheter och laddplatser	189 605	122 217
Övriga intäkter; överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 099	11 877
Bruttoomsättning	3 288 066	2 949 412
Hyesrabatter och övriga avdrag	-491	0
Avsatt till inre fond	-3 333	-39 996
	3 284 242	2 909 416
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	114 797	0
Återbäring försäkringsbolag	0	17 105
	114 797	17 105
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	237 214	225 194
Reparationer	290 139	141 830
El	364 355	504 241
Uppvärmning	345 549	316 641
Vatten	191 906	167 680
Sophämtning	108 689	95 309
Övriga avgifter	133 269	123 260
Förvaltningskostnader	131 480	121 855
Fastighetsavgift	82 618	79 678
Övriga driftskostnader	21 578	15 800
	1 906 797	1 791 487
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	136 101
	0	136 101
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	65 300	63 500
Övriga arvoden	8 400	15 100
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	15 344	14 380
	92 044	95 980
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	678 959	678 982
Markanläggningar	22 844	2 399
	701 803	681 381
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	65 042	6 370
Ränteintäkter skattekonto	2 572	32
	67 614	6 402
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 095 004	364 291
Övriga finansiella kostnader	900	900
	1 095 904	365 191

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 480 090	37 480 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 480 090	37 480 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 665 871	-6 986 889
Årets avskrivningar	-678 959	-678 982
Utgående avskrivningar	-8 344 830	-7 665 871
Bokfört värde	29 135 260	29 814 219
Taxeringsvärde för Vagnmakaren 1-3 och 16-17 i Falun. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	1 588 000	1 588 000
	34 588 000	34 588 000
Mark - bostäder hyreshus	13 000 000	13 000 000
Mark - lokaler	0	0
	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde totalt	47 588 000	47 588 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	330 200	330 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 200	330 200
Bokfört värde	330 200	330 200
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	143 940	0
Årets investeringar, laddboxar elbil	54 893	143 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 833	143 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 399	0
Årets avskrivningar	-22 844	-2 399
Utgående avskrivningar	-25 243	-2 399
Bokfört värde	173 590	141 541
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 250	9 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 250	9 250
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	975	13 033
	975	13 033
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	8 759	11 699
Skattekonto	76 164	23 456
Övriga fordringar	0	35 985
	84 923	71 140

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Swedbank, fasträntekonto, löptid 2024-06-20, 3,9%		1 013 106	0		
		1 013 106	0		
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto		0	995 112		
Handkassa		1 000	1 000		
		1 000	996 112		
Not 19 Eget kapital					
	Upplåtele- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	474 700	862 694	4 032 952	-137 218
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-137 218	137 218
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			248 000	-248 000	
Årets resultat					-329 894
Belopp vid årets slut	0	474 700	1 110 694	3 647 734	-329 894
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2950802633	4,55%	2025-09-25	7 356 000	80 000
Swedbank	2950802641	4,80%	2024-09-24	7 356 000	80 000
Swedbank	2951155197	4,78%	2024-03-28	4 750 000	50 000
Swedbank	2951302708	4,80%	2024-09-25	4 762 500	50 000
Swedbank	2951666763	4,78%	2024-03-28	1 910 000	20 000
				26 134 500	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 276 000	
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					24 734 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				27 447 000	27 447 000
Summa ställda säkerheter				27 447 000	27 447 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				280 000	280 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 578 500	26 134 500
				18 858 500	26 414 500
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				14 724	13 383
Källskatt				24 083	26 003
				38 807	39 386
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				272 653	271 724
Upplupna räntekostnader				10 231	25 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 375 650	1 423 032
				1 658 534	1 720 483

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Johnnie Thyberg

.....
Eva-Britt Jansson Nordell

.....
Elisabet Leth

.....
Tomas Augustsson

.....
Mattias Eriksson

.....
Leif Markström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Gunnar Nyhäll
Av stämman vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vagnmakaren i Falun, org.nr. 783200-3144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vagnmakaren 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vagnmakaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Nyhäll
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHNNIE THYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:55:51



TOMAS AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:00:33



LEIF MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:13:33



ELISABET LETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 16:55:03



EVA-BRITT JANSSON NORDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 15:28:15



MATTIAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 06:54:26



GUNNAR NYHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:59:00



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:17:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNAR NYHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:00:08

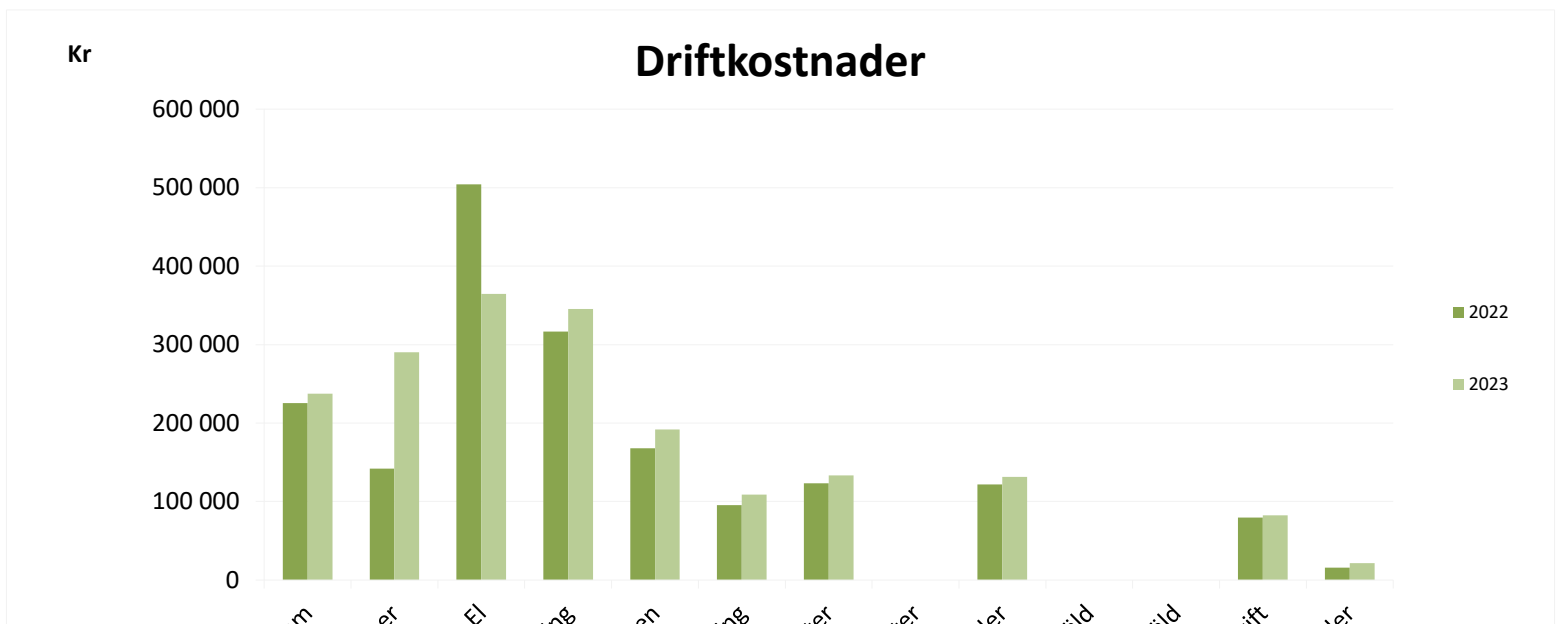
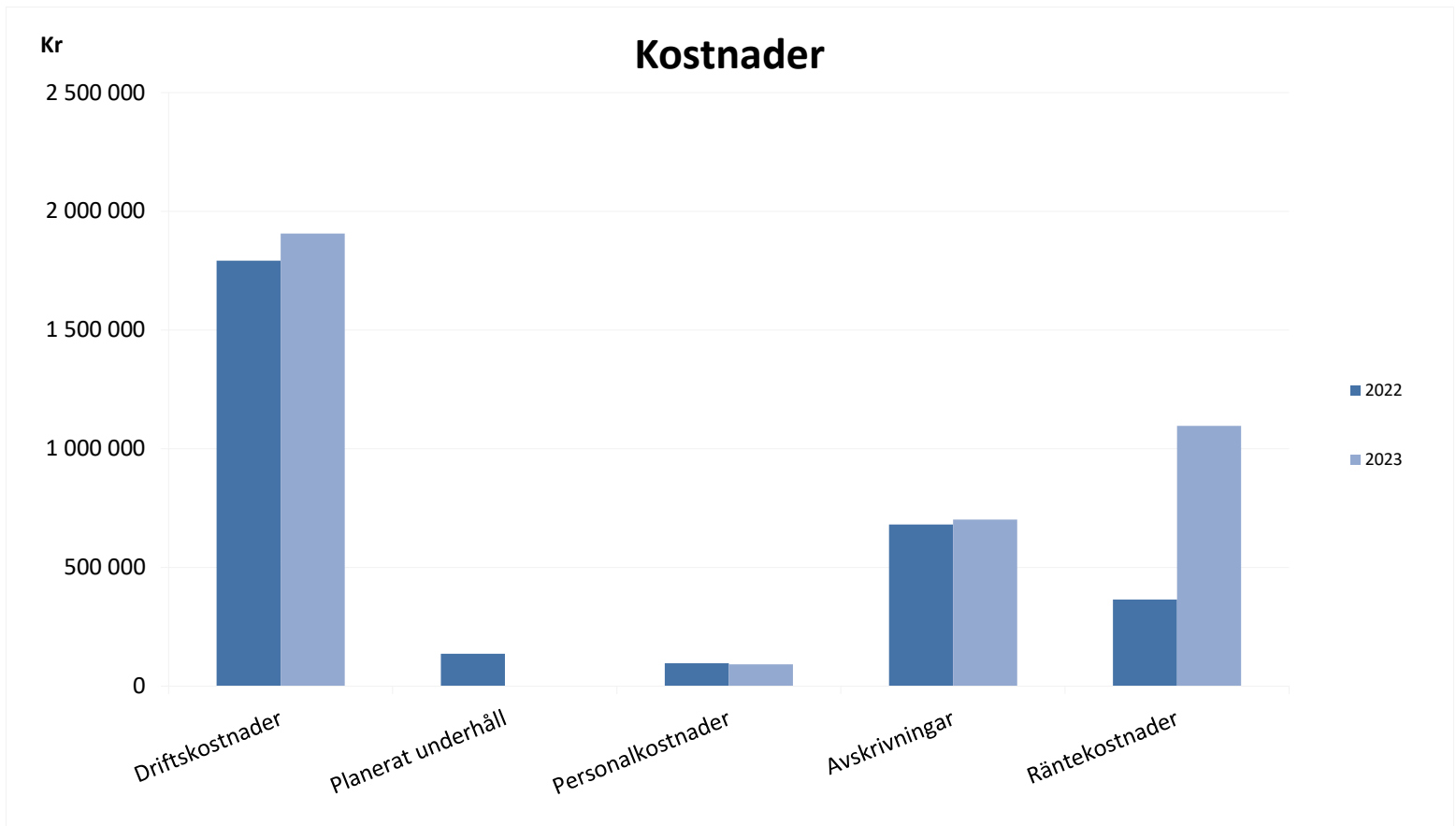


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:17:54







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vagnmakaren i Falun



96
KR/KVM
SPARANDE



6 753
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



9%
RÄNTEKÄNSLIGHET



233
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



793
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 96 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
	Investeringsbehov 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-behoven.	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.
	Skuldsättning 6 753 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
	Räntekänslighet 9%	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 %
	Energikostnad 233 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 793 kr/kvm	Totala årsavgifter, inkl. IMD el 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.