



HSB Bostadsrättsförening Slöjdskolan i Falun



Org.nr. 783200–2625

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slöjdskolan i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2625 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falun kommun med adresserna Nybrogatan 15 och 17.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slöjdskolan 10 S	1937-10-14	1936
Slöjdskolan 11 S	1937-10-14	1936

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2922
10	lokaler (hyresrätt)	331
32	p-platser	0
1	garageplatser	0

Totalt 96 objekt	3253
-------------------------	-------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 30 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Blad	Ordförande
Johan Thimon	Vice Ordförande
Maria Sjönnaby	Sekreterare
Julia Bergström	Ledamot
Berit Björk	Ledamot
Camilla Pedersen	HSB-ledamot
Lavinia Thorpe	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Blad, Julia Bergström och Lavinia Thorpe.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Blad, Johan Thimon, Julia Bergström och Berit Björk.

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

Valberedning har varit: Elisabeth Lindgren Eneflo (sammankallande) och Daniel Swahn, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Robert Blad med Johan Thimon som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV samt till viss del hushållsel.

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 2023-12-13.

Årets underhåll och investeringar

Installation av Paxfläktar i badrum, Nybrogatan 17.

Planerat underhåll 2024

Inget planerat underhåll.

Historiskt underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt rengöring av ventilation
2018	Takrenovering
2017	Ny eldragning i källare och vind i båda husen
2016	Relining av avlopp under källargolv
2015	Ny Tvättutrustning
2013	Reparation av källarlokal och yttertrappor
2012	Nya elementventiler och nytt reglersystem
2011	Fönsterbyte
2010	Nya säkerhetsdörrar
2003	Renovering fasaden
1997	Stambyte
1991-1993	Renovering el-ledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62. Andledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	106	138	128	165
Skuldsättning, kr/kvm	1 251	1 460	1 508	1 556	1 604
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 334	1 556	1 608	1 659	1 710
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	291	291	255	223	238
Årsavgifter, kr/kvm	647	641	641	628	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	679	666	665	657	654
Nettoomsättning, tkr	2 065	2 066	2 074	2 043	2 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	-66	213	122	232
Soliditet, %	31	27	28	25	23

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 2 923 kvm och lokalyta 194 kvm (intäktsgenererande lokalyta).

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	101 765	0	0	101 765
Underhållsfond, kr	1 327 582	0	85 250	1 412 832
S:a bundet eget kapital, kr	1 429 347	0	85 250	1 514 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	593 807	-66 034	-85 250	442 523
Årets resultat, kr	-66 034	66 034	0	117 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	527 773	0	-85 250	560 439
S:a eget kapital, kr	1 957 120	0	0	2 075 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 00 kr samt ianspråktagande skett med 48 750 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	527 773
Årets resultat, kr	117 916
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	560 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	560 439
------------------------------------	----------------

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	2 065 323	2 065 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 685	10 105
Summa rörelseintäkter		2 115 008	2 075 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 564 864	-1 572 539
Planerat underhåll	Not 5	-48 750	-162 400
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-111 079	-105 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 861	-234 844
Summa rörelsekostnader		-1 959 553	-2 075 013
Rörelseresultat		155 455	703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 231	4 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-73 770	-71 645
Summa finansiella poster		-37 539	-66 737
Årets resultat		117 916	-66 034
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-134 000	-35 000
Disposition underhållsfond		48 750	162 400
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-85 250	127 400
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		32 666	61 366

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	4 727 526	4 936 787
Mark	Not 11	84 440	84 440
Inventarier	Not 12	51 200	76 800
		<u>4 863 166</u>	<u>5 098 027</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 863 666</u>	<u>5 098 527</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 592 783	1 980 904
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	99 494	56 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 262	62 204
		<u>1 755 539</u>	<u>2 099 502</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 755 539</u>	<u>2 099 502</u>
Summa tillgångar		<u>6 619 205</u>	<u>7 198 029</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	101 765	101 765
Underhållsfond	1 412 832	1 327 582
	<u>1 514 597</u>	<u>1 429 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	442 523	593 807
Årets resultat	117 916	-66 034
	<u>560 439</u>	<u>527 773</u>
Summa eget kapital	<u>2 075 036</u>	<u>1 957 120</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>3 537 266</u>	<u>3 633 578</u>
	3 537 266	3 633 578
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	362 778	916 066
Fond för inre underhåll	97 124	94 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 769	219 414
	Not 18	
	<u>320 232</u>	<u>377 643</u>
	1 006 903	1 607 331
Summa skulder	<u>4 544 169</u>	<u>5 240 909</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 619 205</u>	<u>7 198 029</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 916	-66 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 861	234 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	352 776	168 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 158	3 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-47 140	56 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	261 479	229 686
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-649 600	-149 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-649 600	-149 600
Årets kassaflöde	-388 121	80 086
Likvida medel vid årets början	1 980 904	1 900 819
Likvida medel vid årets slut	1 592 783	1 980 904

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader	2,1%
Inventarier	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.

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*	1 892 388	1 873 608
Hyrer; lokaler och p-platser	167 176	180 956
Övriga avgifter; gästrum, extra debitering el	7 979	15 686
Övriga intäkter; överlåtelse- pant- och andrahandsavgifter	17 784	17 705
	<u>2 085 327</u>	<u>2 087 955</u>
Hyresbortfall	0	-2 400
Avsatt till inre fond	-20 004	-20 004
	<u>2 065 323</u>	<u>2 065 551</u>
*I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV samt till viss del hushållsel.		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	49 685	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 105
	<u>49 685</u>	<u>10 105</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	164 059	196 773
Reparationer	50 695	42 048
El	223 003	260 354
Uppvärmning	476 594	477 401
Vatten	206 285	170 510
Sophämtning	82 586	74 654
Övriga avgifter	99 327	94 275
Förvaltningskostnader	125 974	141 715
Fastighetsavgift	90 377	86 667
Övriga driftskostnader	45 963	28 142
	<u>1 564 864</u>	<u>1 572 539</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll övrigt	48 750	162 400
	<u>48 750</u>	<u>162 400</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	79 800	74 760
Övriga arvoden	5 000	6 600
Revisorsarvode	2 100	2 100
Sociala kostnader	24 179	21 770
	<u>111 079</u>	<u>105 230</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	209 261	209 244
Inventarier	25 600	25 600
	<u>234 861</u>	<u>234 844</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	34 887	4 751
Ränteintäkter skattekonto	1 271	41
Övriga finansiella intäkter	73	117
	<u>36 231</u>	<u>4 909</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 708	71 535
Övriga finansiella kostnader	62	110
	<u>73 770</u>	<u>71 645</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 831 596	9 831 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 596	9 831 596
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 894 809	-4 685 565
Årets avskrivningar	-209 261	-209 244
Utgående avskrivningar	-5 104 070	-4 894 809
Bokfört värde	4 727 526	4 936 787
Taxeringsvärde för Slöjdskolan 10 och 11 i Falun. Värdeår 1938.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	616 000	616 000
	24 216 000	24 216 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	0	0
	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	33 016 000	33 016 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	84 440	84 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 440	84 440
Bokfört värde	84 440	84 440
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	256 000	256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 000	256 000
Ingående avskrivningar	-179 200	-153 600
Årets avskrivningar	-25 600	-25 600
Utgående avskrivningar	-204 800	-179 200
Bokfört värde	51 200	76 800
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	23 088	26 798
Skattekonto	76 406	29 596
	99 494	56 394

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	101 765	1 327 582	593 807	-66 034
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-66 034	66 034
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-48 750	48 750	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			134 000	-134 000	
Årets resultat					117 916
Belopp vid årets slut	0	101 765	1 412 832	442 523	117 916

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	125678	1,54%	2026-07-30	1 628 298	43 192
Stadshypotek AB	64141	1,33%	2025-07-30	2 005 280	53 120
Stadshypotek AB	938063*	5,70%	2024-01-11	266 466	53 288
				3 900 044	149 600

* Lånnummer 938063 är återbetalt 2024-01-11 och är därmed avslutat.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**3 537 266**

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

3 152 018

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

5 688 400

5 688 400

5 688 400

5 688 400**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	149 600	149 600
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	213 178	766 466
	362 778	916 066

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	176 998	192 822
Upplupna räntekostnader	11 957	14 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 277	170 414
	320 232	377 643

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Robert Blad

.....
Berit Björk

.....
Johan Thimon

.....
Julia Bergström

.....
Camilla Pedersen

.....
Maria Sjöneby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Peter Eneflo
Av stämman vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slöjdskolan i Falun, org.nr. 783200-2625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen 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 Slöjdskolan 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, medelförvaltningen 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Eneflo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROBERT BLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 11:39:18



JULIA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 21:04:12



JOHAN THIMON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 10:34:23



MARIA SJÖNNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 06:30:30



CAMILLA PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:12:44



BERIT BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 06:19:11



PETER ENEFLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:18:44



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:58:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETER ENEFLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:15:23



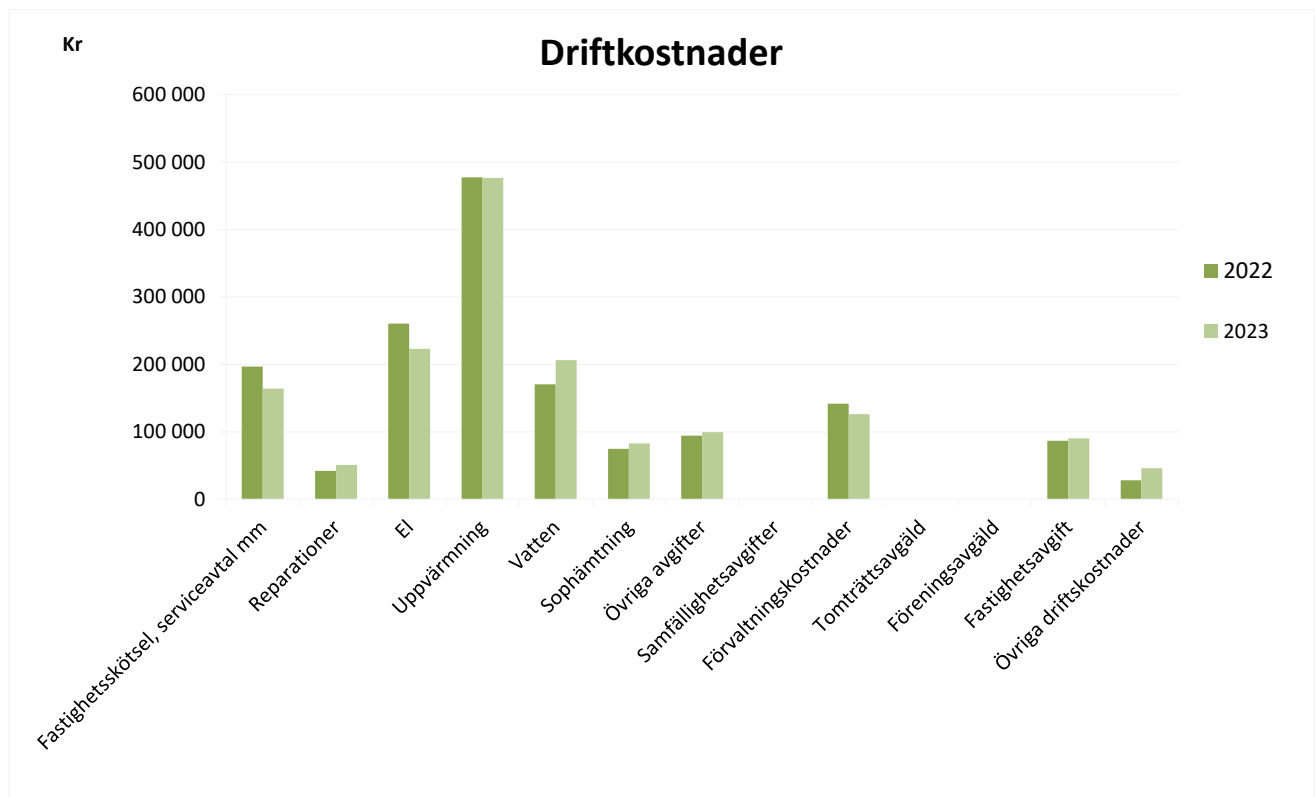
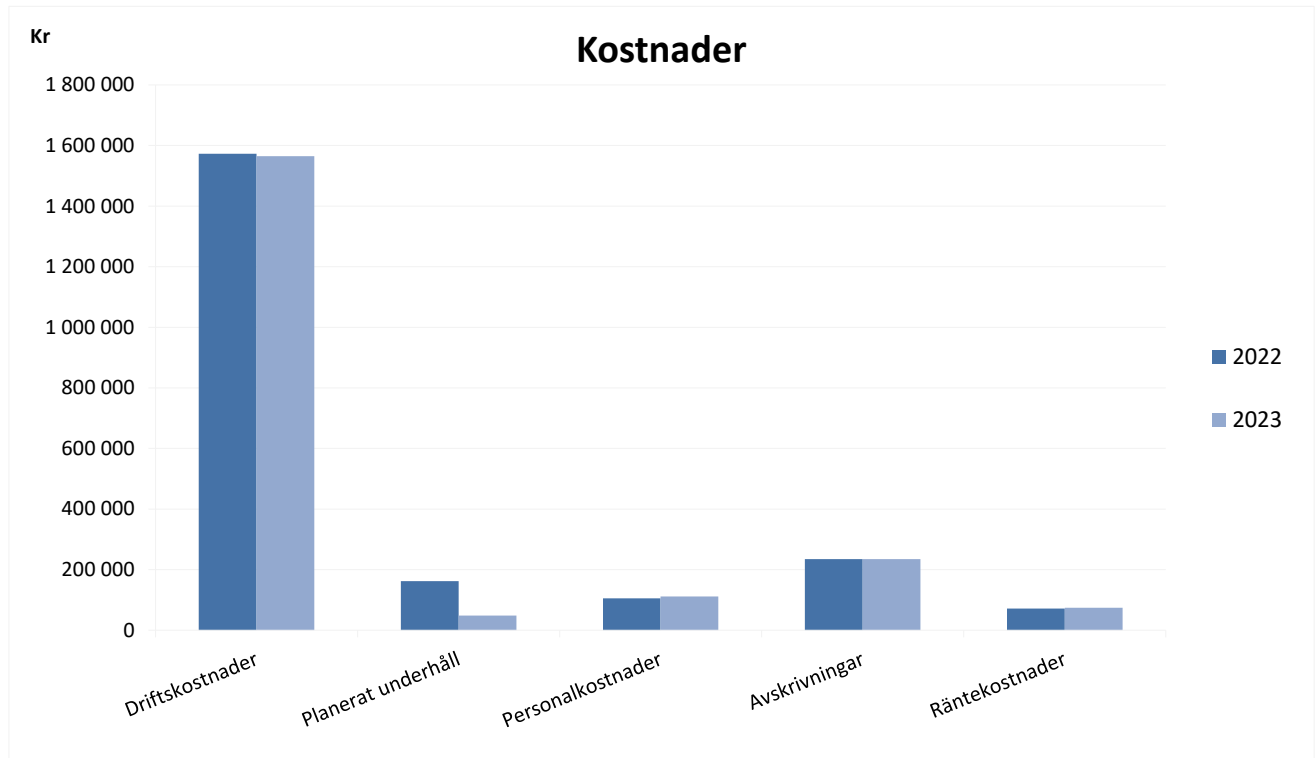
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:01:51



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Slöjdskolan i Falun



129

KR/KVM

SPARANDE



1 251

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



291

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



647

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 129 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-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.
	Skuldsättning 1 251 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 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 291 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 647 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 föreningsstämmans 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.