



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 93 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 588 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 242 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 861 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
93 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet för investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 588 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
242 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
861 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gruvbäcken i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960-03-18. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Yxhammaren 9 i Falun kommun, med adresserna: Gruvgatan 16, Gruvgatan 18 och Sturegatan 75 A-E.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Yxhammaren 9	1960-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 821
9	lokaler (hyresrätt)	621
13	förråd	170
52	garageplatser	1 496
5	p-platser	0
Totalt 142 objekt		6 108

Ytor i föreningen utgår från föreningens ekonomiska plan.

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 15 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Wiklund	Ordförande
Olle Mats	Vice ordförande
Timothy Zetterqvist	Sekreterare
Catrin Ståhl	Ledamot
Elisabet Amnelius	Ledamot
Thommy Bäck	HSB-ledamot
Åsa Segerström	Suppleant
Rolf Karlsson	Suppleant

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Wiklund, Olle Mats, Catrin Ståhl, Åsa Segerström och Rolf Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Wiklund, Olle Mats, Catrin Ståhl och Timothy Zetterqvist.

Revisorer har varit: Liselotte Nordell med Ola Sundén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Astorin (sammankallande) och Margareta Busk, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant vid HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Erik Wiklund med Olle Mats som ersättare.

Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2024-04-17, där togs beslut ett av två att anta nya stadgar. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls 2024-05-15, togs beslut två av två om att anta HSBs normalstadgar 2023 med anpassningar för brf Gruvbäcken. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%, fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, hushållsel och kabel-TV.

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.

Styrelsen utför kontinuerligt besiktning av fastigheten.

Årets underhåll:

Renovering av garageväggen mot Hyttgatan.

Planerat underhåll kommande år:

Endast löpande underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	93	139	163	161	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 588	1 637	1 743	1 792	1 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 444	2 519	2 683	2 833	2 901
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	242	223	215	188	176
Årsavgifter, kr/kvm	861	820	800	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	79	79	80
Totala intäkter, kr/kvm	707	676	657	648	640
Nettoomsättning, tkr	4 092	3 976	3 847	3 808	3 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	204	297	376	156
Soliditet, %	22	22	20	18	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ytor i föreningen har sett över i föreningen i samband med fastighetstaxeringen och därmed även uppdaterats i årsredovisningen. Nyckeltalen är beräknade för ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för dvs ej ytor som föreningen använder för eget bruk. Nyckeltalen är beräknade på boyta 3 821 kvm och lokalyta 2 060 kvm. Nyckeltalen för tidigare år är justerade till att beräknas på samma yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets ökade driftkostnader för reparationer samt fjärrvärme.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 220 179 kr. Årets investeringar och reparationer har finansierats med medel ur förenings kassa.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	457 005	0	0	457 005
Underhållsfond, kr	1 220 102	0	265 976	1 486 078
S:a bundet eget kapital, kr	1 677 107	0	265 976	1 943 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 174 225	204 223	-265 976	1 112 472
Årets resultat, kr	204 223	-204 223	-90 463	-90 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 378 448	0	-356 439	1 022 009
S:a eget kapital, kr	3 055 555	0	-90 463	2 965 092

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 024 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 378 448
Årets resultat, kr	-90 463
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 024
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 022 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 022 009
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 092 481	3 960 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 377	15 969
Summa Rörelseintäkter		4 158 858	3 976 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 265 448	-2 876 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 708	-217 116
Personalkostnader	Not 6	-145 400	-108 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-499 368	-463 644
Summa Rörelsekostnader		-4 090 925	-3 665 940
Rörelseresultat		67 933	310 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 455	24 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 851	-130 986
Summa Finansiella poster		-158 396	-106 271
Resultat efter finansiella poster		-90 463	204 223
Resultat före skatt		-90 463	204 223
Årets resultat		-90 463	204 223

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 751 857	12 942 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 197	10 987
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 754 055	12 953 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 754 555	12 954 319

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 485	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	742 020	965 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 908	99 090
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		860 412	1 064 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	13 363	9 650
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 363	9 650
Summa Omsättningstillgångar		873 775	1 074 624
Summa Tillgångar		13 628 330	14 028 943

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	457 005	457 005
Fond för yttre underhåll	1 486 078	1 220 102
Summa Bundet eget kapital	1 943 083	1 677 107

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 112 472	1 174 224
Årets resultat	-90 463	204 223
Summa Fritt eget kapital	1 022 009	1 378 448

Summa Eget kapital	2 965 092	3 055 555
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 398 308	7 566 598
Summa Långfristiga skulder		7 398 308	7 566 598

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 938 469	2 059 631
Leverantörsskulder		232 972	213 844
Skatteskulder		17 052	17 129
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	567 485	483 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	508 952	632 836
Summa Kortfristiga skulder		3 264 930	3 406 790

Summa Skulder		10 663 238	10 973 388
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		13 628 330	14 028 943
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 933	310 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 368	463 644
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	499 368	463 644
Erhållen ränta	19 455	24 715
Erlagd ränta	-173 796	-131 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 960	667 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 330	3 583
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 753	107 209
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-44 083	110 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 877	777 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-299 604	-1 106 157
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299 604	-1 106 157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-289 452	-624 222
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 452	-624 222
Årets kassaflöde	-220 179	-952 503
Likvida medel vid årets början	975 402	1 927 906
Likvida medel vid årets slut	755 224	975 402



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultat- och balansräkning

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

Allmänna värderingsprinciper

* Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

* Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

* Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

* Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 363 886 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 291 138	3 132 588
	Hyror lokaler	590 118	554 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	236 035	235 048
	Övriga primära intäkter	51 217	97 536
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 168 508	4 020 160
	Hyesrabatter	-22 500	-6 168
	Avsatt till inre fond	-53 527	-53 527
	<i>Summa</i>	-76 027	-59 695
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 092 481	3 960 465

I årsavgiften ingår värme, vatten, hushållsel och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	66 377	15 969
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 377	15 969

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-508 288	-543 603
	Snö och halk-bekämpning	-6 064	-5 200
	Reparationer	-596 240	-211 244
	Planerat underhåll	-14 024	-150 524
	Försäkringsskador	-9 448	-30 825
	EI	-363 186	-364 356
	Uppvärmning	-774 656	-680 339
	Vatten	-288 054	-267 143
	Sophämtning	-131 438	-98 944
	Fastighetsförsäkring	-59 042	-56 868
	Kabel-TV och bredband	-90 997	-86 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 040	-158 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-242 790	-213 478
	Övriga driftkostnader	-20 182	-8 752
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 265 448	-2 876 333

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 361	-26 438
	Administrationskostnader	-46 227	-30 297
	Extern revision	-13 125	-12 269
	Konsultkostnader	0	-1 650
	Medlemsavgifter	-23 750	-23 750
	Föreningsverksamhet	-10 739	-10 346
	Övriga förvaltningskostnader	-76 506	-112 366
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-180 708	-217 116
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 800	-79 200
	Revisionsarvode	-2 400	-2 400
	Övriga arvoden	-31 750	-6 288
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-19 300	-16 259
	Utbildning	-2 150	-1 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 400	-108 847
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-490 578	-454 854
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 790	-8 790
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-499 368	-463 644
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 303	24 507
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	152	208
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 455	24 715

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-176 951	-129 064
	Övriga räntekostnader	-900	-1 922
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-177 851	-130 986
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 529 444	22 391 687
	Ingående anskaffningsvärde mark	386 100	386 100
	Årets investeringar	299 604	487 500
	Omklassificeringar	0	650 257
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 215 148	23 915 544
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 972 712	-10 517 858
	Årets avskrivningar	-490 578	-454 854
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 463 291	-10 972 712
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 751 857	12 942 832
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	635 000	635 000
	<i>Summa</i>	52 035 000	52 035 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 916 000	11 916 000
	Varav i eget förvar	-212 200	-212 200
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 703 800	11 703 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	267 494	267 494
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	267 494	267 494
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-256 507	-247 717
	Årets avskrivningar	-8 790	-8 790
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-265 297	-256 507
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 197	10 987

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	31 600
Årets investeringar	0	618 657
Omklassificering till byggnad	0	-650 257
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	741 861	965 752
Skattekonto	159	132
<i>Summa Övriga fordringar</i>	742 020	965 884

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

Kassa och bank

Handkassa	13 363	9 650
<i>Summa Kassa och bank</i>	13 363	9 650

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,65%	2025-01-28	380 000	80 000
Swedbank	1,22%	2026-08-25	3 809 096	78 290
Swedbank	2,95%	2025-11-25	1 113 500	34 000
Swedbank	3,39%	2025-03-28	276 679	13 332
Swedbank	1,39%	2028-05-24	3 757 500	90 000
			9 336 775	295 622

Långfristig del	7 398 306
Nästa års amortering av långfristig skuld	168 290
Lån som ska konverteras inom ett år	1 770 179
Kortfristig del	1 938 469
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	295 622
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 182 488
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	13 263	12 800
	Arbetsgivaravgifter	17 724	0
	Källskatt	32 253	0
	Inre fond	497 620	467 594
	Övriga kortfristiga skulder	6 625	2 957
	<i>Summa Övriga skulder</i>	567 485	483 351
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	305 780	338 008
	Upplupna räntekostnader	13 714	9 659
	Övriga upplupna kostnader	189 458	285 169
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	508 952	632 836

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruvbäcken i Falun, org.nr. 783200-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.
- 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.
- 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.

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 Gruvbäcken i Falun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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
BoRevision i Sverige AB

Liselotte Nordell
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERIK WIKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:31:22



OLLE MATS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:30:15



TIMOTHY ZETTERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:11:40



ELISABET AMNELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:04:35



THOMMY BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:58:58



CATRIN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:45:45



LISELOTTE NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:56:24



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:51:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LISELOTTE NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:06:19



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:53:01



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.