



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 235 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 236 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 284 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 962 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Esplanaden i Falun

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
235 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 236 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
7 %

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
284 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
962 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 Esplanaden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-0611 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 1934-03-22. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen registrerades 1934-03-22 med byggnadsår 1934–36 och äger fastigheterna Kompaniet 1, 2 och 3 i Falu kommun med adresserna Esplanaden 1 A-B, 3 A-C och 5 A-B.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2026-01-31.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kompaniet 1	1934-01-01	1934-1936
Kompaniet 2	1934-01-01	1934-1936
Kompaniet 3	1934-01-01	1934-1936

Totalt 3 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 114
2	lokaler (hyresrätt)	144
36	p-platser	0
Totalt 79 objekt		2 258

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 36 st 2 rok, 2 st 3 rok.

I föreningen finns även en föreningslokal.

Avtal förvaltning

Redovisning och administration: HSB Mälardalarna
Fastighetsskötsel: HSB Mälardalarna
Trädgårdsskötsel: HSB Mälardalarna
Städning: HSB Mälardalarna



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Julia Zarour	Ordförande
Sara Widén	Vice ordförande/ Ekonomi, Webb
Malin Mattisson	Sekreterare
Mattias Jonth	Ledamot/Fastighets- och nyckelansvarig
Jan Berg	HSB-ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 till nästkommande ordinarie föreningsstämma. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julia Zarour och Sara Widén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Julia Zarour, Sara Widén, Malin Mattisson och Mattias Jonth.

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

Valberedning har varit: Agneta Res Odergard, vald vid föreningsstämman.

Representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Julia Zarour.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. I stämman deltog 8 medlemmar. En fullmakt var inlämnad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,95%. En förändring av årsavgiften med +4,95% per 2025-01-01 är registrerad. Årsavgiftern uppgår därefter till 995 kr/kvm exklusive el.

I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättsförsäkring och TELE 2 TV Digital.

Hyran för p-platser inkl. el höjs till 250 kr/månad. För parkeringsplats med använd laddbox debiteras 350 kr/månad, el debiteras med 2,50 per kWh. Elpriset för 2025 kommer att ligga på 56 öre kWh exklusive moms, elpriset är bundet fram tom augusti 2025 hos Falu Energi & Vatten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är reviderad 2024-06-10. Underhållsplanen 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 2024-06-10.

Utförda investeringar och underhåll 2024**Energicentral - Drifanläggning**

- Uppdatering av system TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av för hög gashalt i systemvätskan.
- Uppdatering av webbplattform drift och styr- o reglersystem ABELKO.
- Digitala M-bus/elmätare för lägenheter. Megacons plattform installerad för avläsning.
- Uppdatering av Megacon/Pigab webbaserade system för avläsning av förbrukning av el, vatten och fjärrvärme.

Utemiljö och trädgård

- Beskrining av träd. Komplettering av träd, buskar och blommor.
- Plantering av träd på gården.

Underhåll av utgående stammar och brunnar

- Relining av stammar under fastigheten ut mot VA nätet i Esplanaden 1.
- Spolning av brunnar på gården.
- Fettavspolning med högtryck 80 grader i utgående avloppsstammar mot kommunala avloppsnätet.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvätt utrustning vid fyra tillfällen.
- Service av all tvättutrustning vid ett tillfälle enligt serviceavtal.

El - Belysning

- Ny miljöbelysning led i entréplanen Esplanaden 1,3 och 5.
- Ny miljöbelysning led i källarplan Esplanaden 1,3 och 5.

Nyckelsystem - Yttre skalskydd

- Uppdatering av låssystem till EVVA EPS Flex i allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre och inre skalskydd.

Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning brand

- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- Installation av nya brandvarnare i lägenheter.
- Kontroll utrymningsplaner för samtliga fastigheter och uppsamlingspunkt.
- Kontroll/påfyllning av brandsläckare.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

Planerade investeringar och underhåll för verksamhetsåret 2025**Energicentral - Drifanläggning**

- Uppdatering av system TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av för hög gashalt i systemvätskan.
- Uppdatering av webbplattform drift och styr- o reglersystem ABELKO.
- Uppdatering av Megacons plattform installerad för avläsning av förbrukning.
- Uppdatering av Megacon/Pigab webbaserade system för avläsning av förbrukning av el, vatten och fjärrvärme.

Utemiljö och trädgård

- Beskrining av träd. Komplettering av träd, buskar och blommor.

Målning

- Målning av entréer Esplanaden 1, 3 och 5.

Underhåll av utgående stammar och brunnar

- Relining av stammar under fastigheterna Esplanaden 3 och Esplanaden 5.
- Spolning av brunnar på gården.
- Fettavspolning med högtryck 80 grader i utgående avloppsstammar mot kommunala avloppsnätet.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvätt utrustning vid fyra tillfällen.
- Service av all tvättutrustning vid ett tillfälle enligt serviceavtal.

Nyckelsystem - Yttre skalskydd

- Kontroll och underhåll av yttre och inre skalskydd.
- Smörja cylindrar, dörrstängare m.m.

Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning / brand

- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- Installation av nya brandvarnare i lägenheter.
- Kontroll utrymningsplaner för samtliga fastigheter och uppsamlingspunkt.
- Kontroll/påfyllning av brandsläckare.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

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

Liggande stammar Esplanaden 3 och Esplanaden 5.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53. 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, 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	235	202	222	230	189
Skuldsättning, kr/kvm	6 236	6 314	6 391	6 468	6 528
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 660	6 742	6 825	6 907	6 971
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	284	247	232	224	207
Årsavgifter, kr/kvm	962	907	887	886	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	87	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	963	953	926	910
Nettoomsättning, tkr	2 339	2 173	2 144	2 090	2 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	-207	7	-90	-392
Soliditet, %	8	8	9	9	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 inklusive hushållsel. 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 egna kapital delat med total redovisad balansomslutning (mycket begränsad relevans i en brf).

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	62 720	0	0	62 720
Underhållsfond, kr	1 346 257	0	123 000	1 469 257
S:a bundet eget kapital, kr	1 408 977	0	123 000	1 531 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 305	-206 712	-123 000	-289 407
Årets resultat, kr	-206 712	206 712	69 891	69 891
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-166 407	0	-53 109	-219 516
S:a eget kapital, kr	1 242 570	0	69 891	1 312 461

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 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	-166 407
Årets resultat, kr	69 891
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-219 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-219 516

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 338 599	2 173 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	18 000
Summa Rörelseintäkter		2 356 599	2 191 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 365 715	-1 467 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 279	-120 619
Personalkostnader	Not 6	-154 129	-146 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-460 291	-463 631
Summa Rörelsekostnader		-2 098 413	-2 198 276
Rörelseresultat		258 185	-7 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 919	37 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 213	-237 655
Summa Finansiella poster		-188 294	-199 686
Resultat efter finansiella poster		69 891	-206 712
Resultat före skatt		69 891	-206 712
Årets resultat		69 891	-206 712



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 018 131	14 033 641
Inventarier	Not 11	0	4 400
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 018 131	14 038 041

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

14 018 631 14 038 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		571	603
Aktuell skattefordran		8 679	10 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	687 647	667 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 713	18 888
Summa Kortfristiga fordringar		774 610	697 062

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 200 000	1 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 000	1 000
Summa Kassa och bank		1 000	1 000

Summa Omsättningstillgångar

1 975 610 1 998 062

Summa Tillgångar

15 994 241 16 036 603



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 720

62 720

Fond för yttre underhåll

1 469 257

1 346 257

*Summa Bundet eget kapital***1 531 977****1 408 977***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-289 407

40 305

Årets resultat

69 891

-206 712

*Summa Ansamlad förlust***-219 516****-166 407****Summa Eget kapital****1 312 461****1 242 570**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

8 293 200

8 363 600

*Summa Långfristiga skulder***8 293 200****8 363 600***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

5 785 434

5 889 434

Leverantörsskulder

158 124

101 137

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

105 645

110 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

339 377

329 239

*Summa Kortfristiga skulder***6 388 580****6 430 434****Summa Skulder****14 681 780****14 794 034****Summa Eget kapital och skulder****15 994 241****16 036 603**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 185	-7 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 291	463 631
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	460 291	463 631
Erhållen ränta	55 593	28 268
Erlagd ränta	-238 668	-235 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 402	249 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 033	107 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 601	29 834
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	77 634	137 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613 036	386 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-440 381	-53 774
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-440 381	-53 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-174 400	-174 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174 400	-174 400
Årets kassaflöde	-1 745	158 426
Likvida medel vid årets början	1 879 775	1 721 350
Likvida medel vid årets slut	1 878 031	1 879 775



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

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

Resultat- och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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 0 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	2 004 672	1 892 124
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	29 894	25 605
	Hyror lokaler	120 420	112 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 401	88 504
	Hyror förbrukningsbaserad	14 978	6 852
	Försäljning el till elbolag	18 034	10 232
	Övriga primära intäkter	50 200	36 991
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 338 599	2 173 301
	Hysesrabatter	0	-50
	<i>Summa</i>	0	-50
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 338 599	2 173 251

I årsavgiften ingår värme, vatten och TELE 2 TV Digital.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Skattereduktion för förnybar el	18 000	18 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 000	18 000

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-224 758	-245 892
	Snö och halk-bekämpning	-74 644	-71 025
	Reparationer	-83 353	-59 810
	Planerat underhåll	0	-198 017
	Försäkringsskador	-3 571	0
	El	-120 850	-99 598
	Uppvärmning	-344 455	-290 624
	Vatten	-175 950	-167 664
	Sophämtning	-96 737	-92 984
	Fastighetsförsäkring	-40 986	-35 776
	Kabel-TV och bredband	-21 004	-20 965
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 670	-70 989
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 809	-109 796
	Övriga driftkostnader	-4 928	-4 609
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 365 715	-1 467 748

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	-3 824	-20 670
	Administrationskostnader	-68 229	-38 475
	Extern revision	-14 075	-15 000
	Konsultkostnader	0	-8 438
	Medlemsavgifter	-18 250	-18 250
	Föreningsverksamhet	-8 685	-11 924
	Övriga förvaltningskostnader	-5 216	-7 863
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 279	-120 619
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 925	-115 450
	Revisionsarvode	-4 000	6 500
	Övriga arvoden	-2 000	-7 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-538
	Sociala avgifter	-36 204	-29 290
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 129	-146 278
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	-434 550	-437 890
	Avskrivning på markanläggning	-21 342	-21 342
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 400	-4 400
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-460 291	-463 631
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	16 108	17 254
	Ränteintäkter placeringar	39 819	19 269
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	992	1 446
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 919	37 969

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	-244 416	-236 935
	Övriga räntekostnader	-797	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-245 213	-237 655
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 477 767	20 423 993
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 966	59 966
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	213 418	213 418
	Årets investeringar	440 381	53 774
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 191 532	20 751 151
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 717 510	-6 258 278
	Årets avskrivningar	-455 891	-459 231
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 173 401	-6 717 510
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 018 131	14 033 641
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	396 000	396 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 162 000	7 162 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	188 000
	<i>Summa</i>	25 146 000	25 146 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 989 550	14 989 550
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 989 550	14 989 550
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 000	44 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 000	44 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 600	-35 200
	Årets avskrivningar	-4 400	-4 400
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 000	-39 600
	<i>Inventarier</i>	0	4 400

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Mälardalarna

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

677 031

578 775

Övriga fordringar

10 616

88 436

Summa Övriga fordringar

687 647

667 211

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 200 000

1 300 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 200 000

1 300 000

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

Kassa och bank

Handkassa

1 000

1 000

Summa Kassa och bank

1 000

1 000

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	3,29%	2025-02-28	1 440 034	59 000
Swedbank	1,57%	2029-06-20	4 000 000	0
Swedbank	3,34%	2025-02-28	4 275 000	45 000
Swedbank	1,18%	2026-03-25	4 363 600	70 400
			14 078 634	174 400

Långfristig del

8 293 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

70 400

Lån som ska konverteras inom ett år

5 715 034

Kortfristig del

5 785 434

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

174 400

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

697 600

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,16%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 314	1 613
	Källskatt	17 398	23 059
	Arbetsgivaravgifter	18 223	22 242
	Inre fond	63 710	63 710
	<i>Summa Övriga skulder</i>	105 645	110 624
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 935	177 296
	Upplupna räntekostnader	33 073	26 528
	Övriga upplupna kostnader	121 369	125 415
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	339 377	329 239

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 Esplanaden i Falun, org.nr. 783200-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden 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.
- 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 Esplanaden 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
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Jozic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JULIA ZAROUR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:29:25



SARA WIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:43:11



JAN BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:10:00



MATTIAS JONTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:29:30



MALIN MATTISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:14:09



MARINA JOZIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 21:07:47



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:02:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARINA JOZIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 14:55:25



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:04:03



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 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 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.