



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 143 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 884 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 2 %	 <b>Energikostnad</b> 315 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 912 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Knoppen i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
143 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  
1 884 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  
2 %

## 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  
315 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  
912 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 Knoppen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1403 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna med adress Lustigknoppsvägen 5 A-C på fastigheten Knoppen 1 i Falun kommun. Föreningen innehåller 21 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt samt 16 p-platser med motorvärmare för uthyrning. Fyra av bilplatserna har möjlighet till elbilsladdning.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knoppen 1	1944-01-01	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	106
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 381
16	p-platser	0
<b>Totalt 38 objekt</b>		<b>1 487</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Fritzberg	Ordförande
Lars Hillgren	Vice ordförande
Isabell Poroli	Sekreterare
Frida Ode	Ledamot
Stefan Ek	Ledamot
Albin Östberg	Ledamot
Lars Arktedius	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Fritzberg, Isabell Poroli, Stefan Ek och Albin Östberg. Under året har Hanna Sahlin och Peter Edin avgått och Lars Arktedius tillkommit.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hillgren, Anders Fritzberg och Frida Ode.

Revisorer har varit Anders Clason med Ola Westberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Härje Ångman (sammanställande) och Ingela Hillgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Anders Fritzberg med Lars Hillgren som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2024, i allrummet HSB Brf Knoppen. På stämman deltog 10 st (16 st) röstberättigade medlemmar. HSB-Ledamot samt föreningsvald revisor Anders Clason deltog på föreningsstämman.

En extrastämma hölls den 11 juni 2024 i samma lokal som ordinarie stämma. På extrastämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar. Frågan som behandlades var beslut om antagande av HSB Normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat om en förändring av årsavgifterna med +6 % per 2025-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 967 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV/bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i september 2024, i enlighet med föreningens underhållsplan. Under året har byte av torktumlare och torkskåp skett.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2008	Totalreovering tvättstuga
2010	Byte av fjärrvärmeanläggning
2011	Stamreovering (relining)
2013	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Tvätt och växtbekämpning tak
2016	Byte av fönster samt balkongdörrar
2017	Iordningställande av parkering samt grönyta
2021	Byte av tvättmaskin 5,5-7,5 kg
2022	Målning golv källare, målning trapphus påbörjat
2022	OVK-besiktning samt rensning ventilationskanaler
2023	Installation laddstolpar
2023	Installation av belysning med rörelsesensorer
2024	Byte torkskåp och torktumlare

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

Investering i ny anläggning för fastighetsnära insamling av förpackningar, troligtvis kan detta ske i samarbete med grannföreningar.

Årtal	Åtgärd
2027	Puts/målning fasader
2025	Byte av expansionskärl
2025	Nytt styrsystem, centralutrustning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32. 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.

Omsättning av ett lån under året har lett till ökade räntekostnader jämfört med 2024.

Föreningen gör bedömningen att nivån på kommande årsavgifter främst styrs av kostnadsutveckling för el, fjärrvärme, vatten och avfallshantering. Ett negativt resultat för 2024 var väntat men positiva resultat kan troligen ses under kommande år.

Under året har styrelsen deltagit i klustermöte med grannföreningarna på Lustigknopp. Två fixardagar med arbeten på uteplats, planteringar samt inomhus har genomförts. Föreningen har bjudit på adventsfika kombinerat med firande av HSB Brf Knoppen 80 år. Fyra informationsbrev har publicerats på föreningens anslagstavla samt via föreningens Facebook-grupp.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen. Föreningens gemensamma e-postadress är [hsbknoppen@gmail.com](mailto:hsbknoppen@gmail.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	170	81	134	127
Skuldsättning, kr/kvm	1 884	1 953	2 023	2 092	2 162
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 028	2 103	2 178	2 253	2 328
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	315	286	276	244	215
Årsavgifter, kr/kvm	912	844	754	732	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	910	854	749	724	725
Nettoomsättning, tkr	1 352	1 244	1 109	1 076	1 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	105	-160	-71	-23
Soliditet, %	12	14	12	15	16

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. 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 underhållsåtgärder samt ökade driftkostnader. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet kommer styrelsen även fortsättningsvis att anpassa avgiftsnivåerna efter behov.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	49 865	0	0	49 865
Underhållsfond, kr	334 798	0	-31 184	303 614
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>384 663</b>	<b>0</b>	<b>-31 184</b>	<b>353 479</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	52 546	105 425	31 184	189 155
Årets resultat, kr	105 425	-105 425	-81 988	-81 988
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>157 971</b>	<b>0</b>	<b>-50 804</b>	<b>107 167</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>542 634</b>	<b>0</b>	<b>-81 988</b>	<b>460 646</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 141 000 kr samt ianspråktagande skett med 172 184 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	157 971
Årets resultat, kr	-81 988
Reservation till underhållsfond, kr	-141 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	172 184
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>107 167</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>107 167</b>

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	1 352 325	1 242 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163	28 095
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 352 488</b>	<b>1 270 526</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 097 459	-879 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 652	-46 016
Personalkostnader	Not 6	-56 065	-47 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-122 533	-115 121
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 332 708</b>	<b>-1 088 284</b>

## Rörelseresultat

**19 779**      **182 242**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 396	9 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 163	-86 528
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-101 767</b>	<b>-76 816</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-81 988**      **105 425**

## Resultat före skatt

**-81 988**      **105 425**

## Årets resultat

**-81 988**      **105 425**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 075 078	3 197 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 075 078</b>	<b>3 197 610</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**3 075 578** **3 198 110**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	650 567	528 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 089	34 372
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>685 656</b>	<b>563 360</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	911	748
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>911</b>	<b>748</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**686 567** **564 108**

### Summa Tillgångar

**3 762 145** **3 762 218**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 865	49 865
Fond för yttre underhåll	303 614	334 798
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>353 479</b>	<b>384 663</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	189 155	52 546
Årets resultat	-81 988	105 425
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>107 167</b>	<b>157 971</b>

### Summa Eget kapital

460 646

542 634

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 672 866	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 672 866</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 128 332	2 904 530
Leverantörsskulder		226 688	41 947
Skatteskulder		3 632	2 815
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 899	38 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	231 082	231 394
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 628 633</b>	<b>3 219 584</b>

### Summa Skulder

3 301 499

3 219 584

### Summa Eget kapital och skulder

3 762 145

3 762 218

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	19 779	182 242
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	122 533	115 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>122 533</b>	<b>115 121</b>
Erhållen ränta	12 396	9 712
Erlagd ränta	-113 304	-84 479
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>41 404</b>	<b>222 595</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 968	-31 374
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	184 387	-10 641
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>192 356</b>	<b>-42 016</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>233 759</b>	<b>180 579</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-55 590
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-55 590</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-103 332	-103 332
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-103 332</b>	<b>-103 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>130 427</b>	<b>21 657</b>
Likvida medel vid årets början	<b>501 941</b>	<b>480 284</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>632 368</b>	<b>501 941</b>

**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**

Årsredovisningen har justerats frn 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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 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 407 598 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	1 259 244	1 165 920
	Hyror lokaler	38 484	37 008
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 906	33 900
	Hyror förbrukningsbaserad	11 614	0
	Övriga primära intäkter	9 077	5 604
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 352 325</b>	<b>1 242 432</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 352 325</b>	<b>1 242 432</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	163	28 095
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>163</b>	<b>28 095</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-199 262	-186 873
	Snö och halk-bekämpning	-8 514	-5 200
	Reparationer	-14 241	-14 902
	Planerat underhåll	-172 184	-31 540
	Försäkringsskador	0	-3 500
	EI	-135 328	-133 109
	Uppvärmning	-238 356	-210 221
	Vatten	-95 242	-81 583
	Sophämtning	-45 109	-39 180
	Fastighetsförsäkring	-24 430	-20 861
	Kabel-TV och bredband	-39 768	-39 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 940	-36 079
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 759	-68 075
	Övriga driftkostnader	-9 326	-8 726
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 097 459</b>	<b>-879 597</b>

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 995
	Administrationskostnader	-8 878	-3 382
	Extern revision	-15 625	-11 500
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-745	0
	Övriga förvaltningskostnader	-19 004	-15 738
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-56 652</b>	<b>-46 016</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-41 000	-30 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-10 723	-11 487
	Övriga personalkostnader	-1 342	-2 565
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-56 065</b>	<b>-47 551</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-107 056	-107 056
	Avskrivning på markanläggning	-15 477	-8 064
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-122 533</b>	<b>-115 121</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 213	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	183	9 712
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>12 396</b>	<b>9 712</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-114 158	-86 528
	Övriga räntekostnader	-5	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-114 163</b>	<b>-86 528</b>



Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 060 782	6 060 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 984	17 984
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	217 590	162 000
	Årets investeringar	0	55 590
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 296 356</b>	<b>6 296 356</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 098 746	-2 983 625
	Årets avskrivningar	-122 533	-115 121
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 221 278</b>	<b>-3 098 746</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 075 078</b>	<b>3 197 610</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	128 000	128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 830 000	4 830 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	143 000	143 000
	<b>Summa</b>	<b>16 101 000</b>	<b>16 101 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 693 000	3 693 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>3 693 000</b>	<b>3 693 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-100 000	-100 000
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	631 457	501 192		
	Övriga fordringar	19 110	27 795		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>650 567</b>	<b>528 987</b>		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	911	748		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>911</b>	<b>748</b>		
Not 15	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>
	Stadshypotek AB	4,19%	2026-03-30	597 076	15 308
	Stadshypotek AB	4,17%	2026-03-30	1 129 122	38 024
	Stadshypotek AB	4,48%	2025-04-30	1 075 000	50 000
				<b>2 801 198</b>	<b>103 332</b>
	Långfristig del			1 672 866	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			53 332	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 075 000	
	Kortfristig del			1 128 332	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			103 332	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			413 328	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Inre fond	34 489	34 489		
	Övriga kortfristiga skulder	4 410	4 410		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>38 899</b>	<b>38 899</b>		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	101 480	106 412		
	Upplupna räntekostnader	10 262	9 403		
	Övriga upplupna kostnader	119 340	115 579		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>231 082</b>	<b>231 394</b>		

**Not 18    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Knoppen i Falun, org.nr. 783200-1403

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knoppen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Knoppen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Clason  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANDERS FRITZBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:31:37



**STEFAN EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:29:36



**LARS ARKTEDIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 06:53:56



**LARS HILLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 15:39:13



**ALBIN ÖSTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:06:11



**ISABELL POROLI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:20:28



**FRIDA ODE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 23:08:40



**ANDERS CLASON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:40:05



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:29:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**ANDERS CLASON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:41:20



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:30:59



# 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.