



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 175 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 681 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 236 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 880 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vagnmakaren i Falun

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet för investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 681 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
8 %

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
236 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
880 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 Vagnmakaren i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3144 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun med adress:
Sturegatan 97 A-D, Sturegatan 99 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 1-3 och Vagnmakaren 16-17	1964-12-31	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 870
55	garageplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 100 objekt		3 870

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

Föreningen har följande avtal:

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Leif Markström	Ordförande	
Johnnie Thyberg	Ledamot	
Tomas Augustsson	Ledamot	
Elisabet Leth	Ledamot	
Rickard Dahlström	Ledamot	2024-08-28
Benjamin Haglöf	HSB-ledamot	
Karl-Göran Nyberg	Suppleant	
Christina Widmark	Suppleant	

Styrelsesammansättning fr.o.m. stämman 2024-05-29.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnnie Thyberg, Tomas Augustsson, Elisabet Leth och Karl-Göran Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Markström, Johnnie Thyberg och Elisabet Leth.

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

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

Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2024-04-10, där beslut ett av två togs gällande stadgebyte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma togs beslut två angående antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-19.

Garantibesiktning av stambyte och badrumsrenovering har utförts. Vi anlidade Bo Kempegård som varit besiktningsman under genomförandet av projektet. Resultatet av besiktningen var att garantitiden på installationer av toaletter förlängdes med två år. Dialog med SEB pågår angående de medel som föreningen har innehållit efter stambytet och badrumsrenoveringen och om regleringen av kostnaderna för åtgärdande av garantifel. Protokollet har skickats till SEB:s representant.

Reparationer av läckande toaletter har fortsatt under året.

Den årliga fastighetskontrollen och systematiskt brandskyddsarbete har utförts.

Lekplatsen har besiktigats, endast mindre kommentarer gjordes. Diskussion pågår om "Lektornet/rutschkanan" ska tas bort.

Vagnmakarens trivselgrupp har en egen Facebooksida. Efter ett förslag från gruppen beslutade styrelsen att satsa pengar, inledningsvis 10.000 kr, för att starta projektet. Arbetet med utemiljön ledde till byggnation av en pergola på den yta som tidigare var en del av lekplatsen. Dessutom har blomlådor byggts, pallkragar har placerats ut för att ge möjlighet till odling. Stenplattor har lagts ut i gångar. Arbetet som utfördes ideellt av föreningens medlemmar har lett till ökad gemenskap och ökad social samvaro. Ett initiativ till Garagefest, ett knytkalas, togs av två medlemmar och den gick av stapeln den nionde november. Uppslutningen var god och stämningen hög!

Historik:

Årtal	Åtgärd
2023	Elbilsladdning har installerats på 20 platser och renovering av våra 2 elcentraler har utförts av Svensk Fordonsladdning. Under året drabbades vi av en vattenskada i värmesystemet i valvet mellan bottenvåning och tvättstugan. Skadan var svår att lokalisera och vi tvingades att dra nya rör från källaren till våning 2. Detta kostade oss ca 150 000 kr.
2022	Vi har haft kontakt med 4 företag angående utformning av vår utemiljö i allmänhet och lekplats i synnerhet. Under våren 2022 kommer vi att fatta beslut. Elbilsladdning har varit aktuellt under en tid. Efter mycket funderande har vi nu startat ett projekt för att installera laddning i garaget. Under året kommer beslut och installation. Vi har haft ett antal kontakter med konkursförvaltaren för företaget som gjort stam- och badrumsrenoveringen i fastigheten. All kommunikation har skett genom vårt juridiska ombud. Skulden som föreningen har är nu såld till SEB. Vi ser fram emot att avsluta detta under 2022.
2021	Energideklaration av fastigheten har gjorts. ComHem/Tele2 har övergått till att distribuera Digital TV. Vi var flera som tvingades att köpa ny TV i samband med detta. Senare har vi utökat vårt abonnemang till HD TV Bas. OVK besiktningen var tvunget att göras om. Den som gjordes i samband med Stam- och badrumsrenoveringen var inte OK. Vi har installerat utrustning för att hantera kalk på inkommande vatten. Kalken finfördelas och passerar kranar och munstycken utan att ställa till problem. Ny styrning till garageporten har installerats eftersom inga reservdelar gick att få till den gamla. En uppfräschning av målningen i garaget har påbörjats. Träbeklädnaden på fronterna till uteplatserna på nedre botten har bytts ut till Cembritskivor. Detta leder till minskade underhållskostnader. <i>▪ Trumbäcken som skött fastighetsservice hos oss under lång tid sade upp avtalet på grund av ändrad verksamhet. Komfast fick uppdraget att sköta servicen för Trumbäcken till årsslutet. Vi var i kontakt med 4 företag, 2 lämnade anbud och vi beslutade att skriva avtal med HSB.</i>
2020	Vi har varit i kontakt med ComHem och Telia angående avtal gällande TV och bredband. Resultatet blev att basutbudet av Tv-kanaler i "vägguttaget" prutades med 50% så vi behåller ComHem. För de som vill ha fler Tv-kanaler och bredband finns två alternativ, ComHem eller Telia. Att gå över till Telia för ett basutbud visade sig vara mer kostsamt än att behålla ComHem kombinerat med de individuella alternativen. Telia krävde att vi skulle skriva avtal om TV och bredband för samtliga lägenheter. Under året har fel som upptäckts efter Byggarna i Falun AB:s konkurs åtgärdats genom alternativa entreprenörer. Felen var företrädesvis relaterade till VVS och ventilation. Mycket tid har lagts ner på kommunikation med vår jurist, vår byggkonsult på HSB och konkursförvaltaren. Vi har hållit inne ett väsentligt belopp för att gardera oss för tillkommande kostnader. Konkursförvaltaren har inte varit i kontakt med oss sedan i somras. Vi har haft upprepade problem med öppning/stängning av garageporten. Nu är elektroniken som styr garageporten uppdaterad. Översyn och justering av takfläktarna som styr frånluftsyteterna ska göras under jan/februari. Det finns skador på pelare och golv i garaget och detta ska åtgärdas. Efter ytterligare inspektion bedöms skadorna inte vara i akut behov av åtgärd. Inledningsvis ska ett begränsat antal pelare åtgärdas Efter stambytet behöver miljön på gården en förbättring. Lekplatsen ska ges en översyn. Fronterna på uteplatserna nb kommer att bytas till mineritskivor, liknande de som finns på vår fasad. Upphandlingen är klar, arbetet utföres under våren 2021.

- 2019 Arbetet med stambyte och renovering av badrum slutfördes i princip under senare delen av sommaren och några detaljer dröjde till hösten innan de färdigställdes. Projektet komplicerades av att Byggarnas två dotterbolag Målarna och Rörmokarna sattes i konkurs. Därefter försattes även moderbolaget Byggarna AB i konkurs. På grund av den konflikt som uppstod har föreningen skaffat ett juridiskt ombud. I samband med renovering av badrummen gjordes en OVK. Trallvirket på uteplatserna har bytts. Underhållet ska fortsättningsvis skötas av lägenhetsinnehavare. Vi har ändrat gästparkeringen till uthyrda platser. Fler förråd har byggts i den gamla matkällaren, ett utrymme som få utnyttjades.
- 2018 Vi valde Byggarna i Falun AB som leverantör för arbetet med stambyte och renovering av badrum. Arbetet påbörjades efter semesteruppehållet. Det innebar ett stort engagemang av styrelsen. Vi har installerat nytt mera energisnålt torkskåp i tvättstugan.
- 2017 Byte av lägenhetsdörrar och låssystem. Under hösten förbereddes stamrenovering och badrumsrenovering. Vi har haft VVS- och elkonsulter från ÄF och byggkonsult från HSB som utarbetat underlagen.
- 2016 Fönsterbyte
- 2015 Vi har satsat på att förnya de "räcken" som sitter på muren på uteplatserna på bottenvåningen. Utseendet på fastigheten förbättrades kraftigt samtidigt som framtida underhållskostnader minskat. Mitt i planeringsarbetet med att upphandla återstående stamrenovering visade sig fönstren vara i akut behov av renovering. Vi beslutade att prioritera detta
- 2014 Efter att avloppsstammarna filmats igen visade det sig att det var hög tid att åtgärda de "liggande stammarna" i garage och källare. Det var en intressant upphandling där det visade sig vara en avsevärt lägre kostnad att helt byta ut rören istället för att "relina". Samtidigt som detta utfördes byttes alla synliga avloppsrör i garaget.
- 2013 Vi har undersökt möjligheter till byggnation av en gemensamhetslokal på plattan mellan husen. Projektet avbröts när vi fick koncentrera oss på avloppen i källaren.
- 2012 Vi upphandlade fastighetsskötsel, bytte leverantör från HSB till Affärsfastigheter i Dalarna.
- 2011 Installation av systemvakt som avgasar vattnet och trycksätter värmesystemet. Dessutom avskiljs metallpartiklar som cirkulerar med vattnet.
- 2010 Nytt ventilationssystem har installerats. Vi har även investerat i energiåtervinning och förbättringar i undercentralen för styrning av värme och varmvatten. Postboxar i entréplanet. Ny belysning i trapphusen.
- 2009 Efter sommaren startade fasadrenoveringen. Entreprenaden drog ut på tiden men en godkänd besiktning gjordes hösten 2010.
- 2008 Upphandlingen tog osannolikt lång tid varför planerade åtgärder drog ut på tiden. Styrelsen har hela tiden haft stöd av konsulter för att inte behöva agera "expertis" på egen hand. Målning av trapphusen gav oss trevligare entréer.
- 2007 I samband med renovering av tätskiktet revs de fasadplattor av asbest som suttit sedan huset byggdes. Vi beslutade att ersätta dessa plattor med annat material eftersom vi kunde konstatera avsevärda skador och viss åverkan på fasaden.
- 2006 Vi hade problem med vattenläckage ner i garaget. Tätskiktet på balkongerna var skadat, så vår konsult. Tätskiktet har bytts och mellanväggarna på nedre bottens uteplatser har fått ett krön av plåt för att hindra läckage. Stenläggningen på uteplatsen byttes mot trä. Vi lät kontrollera isoleringen under mark längs huskropparna på både Sturegatan 97 och 99. Vi har ersatt befintlig sand med grövre material och bytt ventilerna från källare till mark.

Underhåll 5 årsplanering

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	96	176	263	262
Skuldsättning, kr/kvm	6 681	6 753	6 825	6 898	6 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 681	6 753	6 825	6 898	6 970
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	236	233	255	205	184
Årsavgifter, kr/kvm	880	793	710	695	684
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	934	878	756	736	724
Nettoomsättning, tkr	3 612	3 284	2 909	2 850	2 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6	-330	-137	94	282
Soliditet, %	15	15	15	16	15

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 senaste årens höjda drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 487 769 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 5% höjning av årsavgifterna fr.om. 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	474 700	0	0	474 700
Underhållsfond, kr	1 110 694	0	253 000	1 363 694
S:a bundet eget kapital, kr	1 585 394	0	253 000	1 838 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 647 734	-329 894	-253 000	3 064 840
Årets resultat, kr	-329 894	329 894	-6 346	-6 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 317 840	0	-259 346	3 058 494
S:a eget kapital, kr	4 903 234	0	-6 346	4 896 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 317 840
Årets resultat, kr	-6 346
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 058 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 058 494
------------------------------------	------------------

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	3 612 214	3 284 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 872	114 797
Summa Rörelseintäkter		3 615 086	3 399 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 679 962	-1 850 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 820	-56 555
Personalkostnader	Not 6	-89 445	-92 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-683 384	-701 803
Summa Rörelsekostnader		-2 542 610	-2 700 644
Rörelseresultat		1 072 476	698 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 383	67 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 176 206	-1 095 904
Summa Finansiella poster		-1 078 823	-1 028 290
Resultat efter finansiella poster		-6 346	-329 894
Resultat före skatt		-6 346	-329 894
Årets resultat		-6 346	-329 894

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 955 666	29 639 050
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	9 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 955 666	29 648 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 956 166	29 648 800

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 927	975
Aktuell skattefordran		7 037	8 759
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 200 599	2 315 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 590	96 911
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 321 152	2 422 567
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 013 106
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 013 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 552 249	1 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 552 249	1 000
Summa Omsättningstillgångar		3 873 401	3 436 673
Summa Tillgångar		32 829 568	33 085 473

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	474 700	474 700
Fond för yttre underhåll	1 363 694	1 110 694
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 838 394	1 585 394

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 064 840	3 647 734
Årets resultat	-6 346	-329 894
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 058 494	3 317 840

Summa Eget kapital**4 896 887****4 903 234**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 276 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	7 276 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 854 500	18 858 500
Leverantörsskulder		219 435	140 670
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	227 941	248 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 630 805	1 658 534
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 932 680	20 906 239

Summa Skulder**27 932 680****28 182 239****Summa Eget kapital och skulder****32 829 568****33 085 473**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 072 476	698 396
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	683 384	701 803
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	683 384	701 803
Erhållen ränta	97 383	67 614
Erlagd ränta	-1 178 799	-1 111 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	674 444	356 413
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 041	-12 808
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 034	-167 949
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	84 075	-180 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 519	175 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	9 250	-54 893
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 250	-54 893
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-280 000	-280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-280 000
Årets kassaflöde	487 769	-159 237
Likvida medel vid årets början	3 253 864	3 413 101
Likvida medel vid årets slut	3 741 633	3 253 864



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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultat- och balansräkning och noter

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

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

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

1 809 490 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 234 912	2 888 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	171 343	179 078
	Hyror lokaler	5 912	5 280
	Hyror garage och parkeringsplatser	186 018	188 850
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	14 029	26 626
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 612 214	3 288 066
	Hyresbortfall	0	-491
	Avsatt till inre fond	0	-3 333
	<i>Summa</i>	0	-3 824
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 612 214	3 284 242

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	114 797
	Övriga sekundära intäkter	2 872	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 872	114 797

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-194 846	-180 294
	Snö och halk-bekämpning	-40 737	-56 920
	Reparationer	-82 911	-290 139
	El	-336 055	-364 355
	Uppvärmning	-379 143	-345 549
	Vatten	-197 177	-191 906
	Sophämtning	-106 995	-108 689
	Fastighetsförsäkring	-82 472	-71 691
	Kabel-TV och bredband	-57 755	-56 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 340	-82 618
	Förvaltningsavtalskostnader	-112 189	-96 503
	Övriga driftkostnader	-5 340	-4 991
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 679 962	-1 850 241

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	0	-1 587
	Administrationskostnader	-14 662	-17 912
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Konsultkostnader	-33 838	0
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-8 065	-6 757
	Övriga förvaltningskostnader	-1 630	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 820	-56 555
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 904	-65 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-11 500	-8 400
	Sociala avgifter	-12 141	-15 344
	Övriga personalkostnader	-1 900	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 445	-92 044
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	-664 211	-678 959
	Avskrivning på markanläggning	-19 173	-22 844
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-683 384	-701 803
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	57 187	47 047
	Ränteintäkter HSB bunden placering	39 143	17 995
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 053	2 572
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	97 383	67 614
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	-1 175 306	-1 095 004
	Övriga räntekostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 176 206	-1 095 904

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 480 090	37 480 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 200	330 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	198 833	143 940
	Årets investeringar	0	54 893
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 009 123	38 009 123
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 370 073	-7 668 270
	Årets avskrivningar	-683 384	-701 803
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 053 457	-8 370 073
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 955 666	29 639 050
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 588 000	1 588 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	47 588 000	47 588 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 447 000	27 447 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 447 000	27 447 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 250	9 250
	Kostnadsfört, övriga externa kostnader	-9 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	9 250
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 189 384	2 239 758
	Skattekonto	11 215	76 164
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 200 599	2 315 922
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	0	1 000
	Bankkonto	1 552 249	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 552 249	1 000

Not 14 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	4,55%	2025-09-25	7 276 000	20 000
Swedbank	3,13%	2025-03-28	7 276 000	50 000
Swedbank	3,2%	2025-03-28	4 700 000	50 000
Swedbank	3,13%	2025-03-28	4 712 500	80 000
Swedbank	3,2%	2025-03-28	1 890 000	80 000
			25 854 500	280 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 854 500
Kortfristig del	25 854 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	0	14 724
Källskatt	0	24 083
Inre fond	204 016	209 729
Övriga kortfristiga skulder	23 925	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	227 941	248 536

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	230 598	272 653
Upplupna räntekostnader	7 638	10 231
Övriga upplupna kostnader	1 392 569	1 375 650
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 630 805	1 658 534

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 Vagnmakaren i Falun, org.nr. 783200-3144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vagnmakaren i Falun för räkenskapsåret 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 Vagnmakaren 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

Gunnar Nyhäll
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF MARKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:32:27



JOHNNIE THYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:35:50



BENJAMIN HAGLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:48:51



TOMAS AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:36:40



ELISABET LETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:29:53



GUNNAR NYHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:55:44



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:38:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNNAR NYHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:22:34



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:39:44



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.