



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Brandstegen i Falun

 Sparande 146 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 986 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 304 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 005 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
146 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

Nyckeltalet för investeringsbehov är ej tillgängligt.

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
5 986 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
6 %

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
304 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
1 005 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 Brandstegen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-4217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigaren 10	1973-01-01	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 013
3	lokaler (hyresrätt)	243
47	förråd	96
Totalt 131 objekt		5 352

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 30 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

I föreningen finns dessutom:

- gym/relax
- samlingslokal
- fritidslokal/"bibliotek"
- snickarbod
- vävtuga/syrum
- uthyrningslägenhet

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.
Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.
Städningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annette Wieweg	Ordförande
Tommy Gabrielsson	Vice ordförande
Marie-Louise Mååg	Sekreterare
Andreas Bringsaas	Ledamot
Lars Erik Nykvist	Ledamot
Jan Pierre Logren-Bergh	Ledamot
Kristina Rantanen	HSB-ledamot

Styrelsens sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 t.o.m nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Wieweg, Tommy Gabrielsson och Andreas Bringsaas.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annette Wieweg och Andreas Bringsaas.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats-Gunnar Lönn (sammankallande) och Nils Forslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 39 medlemmar varav 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%. En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad. I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, bredband, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

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 2021-11-05.

Årets underhåll och investeringar

- 2024 Ny ventilation
- 2024 Ny takbeläggning
- 2024 Installation solceller
- 2024 Spolning och filmning av stammar
- 2024 Slutfört renovering av innergård

Historiskt underhåll

Årtal	Åtgärd
2023	Påbörjat renovering av innergård
2023	Fönsterbyte, byte lägenhetsdörrar
2020	Installerat avhärtningsfilter
2019	Renovering av en uthyrningslokal
2019	Nytt passagesystem
2019	Installerat fläktar i tvättstugor
2018	Byte torkskåp
2018	Byte värmecentral (undercentral)

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering garage
Underhåll delar av fasad
Underhåll uthyrningslägenhet/uthyrningsrum
Underhåll tvättstugor, byte av maskiner
Relining stammar
Underhåll balkonger
Byte el i allmänna utrymmen
Hissar
Renovering entrétag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	120	109	128	223
Skuldsättning, kr/kvm	5 986	2 594	431	449	467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 391	2 775	461	480	499
Räntekänslighet, %	6	3	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	304	309	344	293	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	852	767	760	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	976	870	758	743	745
Nettoomsättning, tkr	5 226	4 521	4 038	3 984	3 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	167	199	375	901
Soliditet, %	21	38	70	66	69

Nyckeltalen är beräknade på boyta 5 013 kvm och lokalyta 339 kvm (förråd + uthyrda lokaler). Ytor för förråd har ändrats under 2024 till följd av iordningställande av soprum.

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 ökade avskrivningskostnader och räntekostnader i samband med större investeringar under året. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, därav påverkas inte föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt av underskottet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 945 983 kr, vilket till största del förklaras av att föreningen tagit upp nya lån i samband med investeringar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 12% höjning av årsavgifterna fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	759 500	0	0	759 500
Underhållsfond, kr	4 225 504	0	147 058	4 372 562
S:a bundet eget kapital, kr	4 985 004	0	147 058	5 132 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 156 901	167 192	-147 058	4 177 035
Årets resultat, kr	167 192	-167 192	-131 554	-131 554
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 324 093	0	-278 612	4 045 481
S:a eget kapital, kr	9 309 097	0	-131 554	9 177 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 359 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 942 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	4 324 093
Årets resultat, kr	-131 554
Reservation till underhållsfond, kr	-359 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 045 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 045 481
------------------------------------	------------------

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	5 226 149	4 504 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 256	162 805
Summa Rörelseintäkter		5 235 405	4 667 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 505 872	-3 217 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 339	-169 879
Personalkostnader	Not 6	-197 901	-189 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-701 447	-475 168
Summa Rörelsekostnader		-4 580 559	-4 052 629
Rörelseresultat		654 846	614 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87 810	37 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-874 210	-485 217
Summa Finansiella poster		-786 400	-447 368
Resultat efter finansiella poster		-131 554	167 192
Resultat före skatt		-131 554	167 192
Årets resultat		-131 554	167 192

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 595 679	22 302 544
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 669 619	790 986
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 265 298	23 093 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		39 265 798	23 094 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 191 917	1 344 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 114	219 699
Summa Kortfristiga fordringar		3 466 031	1 566 849
Summa Omsättningstillgångar		3 466 031	1 566 849
Summa Tillgångar		42 731 829	24 660 879

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	759 500	759 500
Fond för yttre underhåll	4 372 562	4 225 504
Summa Bundet eget kapital	5 132 062	4 985 004

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 177 035	4 156 901
Årets resultat	-131 554	167 192
Summa Fritt eget kapital	4 045 481	4 324 093

Summa Eget kapital

9 177 543 9 309 097

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 712 347	5 464 250
Summa Långfristiga skulder		12 712 347	5 464 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 325 838	8 446 523
Leverantörsskulder		265 132	233 249
Skatteskulder		58 291	108 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	239 884	249 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	952 794	849 972
Summa Kortfristiga skulder		20 841 939	9 887 532

Summa Skulder

33 554 286 15 351 782

Summa Eget kapital och skulder

42 731 829 24 660 879

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	654 846	614 560
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	701 447	475 168
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	701 447	475 168
Erhållen ränta	87 810	37 849
Erlagd ränta	-866 049	-400 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 053	727 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 801	-121 716
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	66 931	-257 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	113 732	-379 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 785	348 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 873 214	-12 021 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 873 214	-12 021 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	18 127 412	11 601 458
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 127 412	11 601 458
Årets kassaflöde	1 945 983	-71 580
Likvida medel vid årets början	1 245 511	1 317 091
Likvida medel vid årets slut	3 191 494	1 245 511

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 10 -120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 - 30år.

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 4 754 345 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	5 038 668	4 269 852
	Hyror lokaler	108 698	140 970
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 200	4 400
	El, lokaler	4 800	2 800
	Övriga primära intäkter	66 783	86 362
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 226 149	4 504 384
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 226 149	4 504 384
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	146 095
	Övriga sekundära intäkter	9 256	16 710
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 256	162 805
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-461 435	-435 025
	Snö och halk-bekämpning	-13 738	-6 125
	Reparationer	-207 991	-272 371
	Planerat underhåll	-211 942	0
	Försäkringsskador	-106 181	-30 700
	El	-452 428	-534 732
	Uppvärmning	-851 165	-828 424
	Vatten	-322 706	-294 036
	Sophämtning	-157 848	-132 696
	Fastighetsförsäkring	-129 877	-112 943
	Kabel-TV och bredband	-112 250	-101 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-200 040	-196 719
	Förvaltningsavtalskostnader	-278 271	-272 055
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 505 872	-3 217 655

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 275
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 637	-497
	Administrationskostnader	-44 935	-36 440
	Extern revision	-18 000	-12 125
	Konsultkostnader	0	-3 300
	Medlemsavgifter	-28 250	-28 250
	Föreningsverksamhet	-4 574	-9 393
	Övriga förvaltningskostnader	-77 944	-66 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-175 339	-169 879
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 000	-130 600
	Revisionsarvode	0	-3 500
	Övriga arvoden	-14 750	-12 760
	Sociala avgifter	-42 151	-43 067
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 901	-189 927
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	-536 383	-334 996
	Avskrivning på markanläggning	-165 063	-140 172
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-701 447	-475 168
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	87 815	36 656
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-5	1 193
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	87 810	37 849
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	-873 658	-485 208
	Övriga räntekostnader	-552	-9
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-874 210	-485 217

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 060 371	13 454 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 508 000	1 508 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 205 164	4 205 164
	Årets investeringar	6 203 595	11 270 232
	Årets försäljningar/utrangeringar	-240 804	-1 185 026
	Omklassificeringar	790 986	521 165
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 527 312	29 773 535
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 470 991	-8 180 848
	Årets avskrivningar	-701 447	-475 169
	Återförda avskrivningar, utrangeringar	240 804	1 185 026
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 931 633	-7 470 991
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 595 679	22 302 544
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	601 000	601 000
	<i>Summa</i>	68 001 000	68 001 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 206 000	13 911 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 206 000	13 911 100
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	790 986	561 201
	Årets investeringar	10 669 619	750 950
	Omklassificering till byggnad	-790 986	-521 165
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 669 619	790 986
Under 2024 har föreningen bytt tak och installerat solceller. Slutbesiktning av projekten har skett i slutet av januari 2025. Total kostnad ca 11,2 Mkr. Belopp på rad för årets investeringar år 2024 avser fakturor fram till 2024-12-31 för dessa projekt.			
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 191 494

1 245 511

Skattekonto

423

98 639

Summa Övriga fordringar

3 191 917

1 344 150

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	-------------	--------	----------------------

Stadshypotek AB	2,81%	2027-10-30	1 798 987	37 092
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,7%	2027-10-30	1 675 448	20 496
-----------------	------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,77%	2026-10-30	4 704 500	97 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,22%	2025-09-01	7 960 000	160 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	4,24%	2025-04-30	990 000	20 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	4,41%	2025-03-01	4 680 250	97 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,4%	2026-12-30	784 000	16 000
-----------------	------	------------	---------	--------

Stadshypotek AB	4,14%	2025-04-30	5 445 000	110 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	2,79%	2027-12-30	4 000 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

32 038 185

637 588

Långfristig del

12 712 347

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 588

Lån som ska konverteras inom ett år

19 075 250

Kortfristig del

19 325 838

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

637 588

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 550 352

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,42%

Finns swap-avtal

Nej

Under 2024 har föreningen tagit ut 18 500 000 kr i nya lån och amorterat 372 588 kr.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

233 615

233 615

Övriga kortfristiga skulder

6 269

15 925

Summa Övriga skulder

239 884

249 540

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

491 486

386 631

Upplupna räntekostnader

108 498

100 337

Övriga upplupna kostnader

352 810

363 004

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

952 794

849 972

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 Brandstegen i Falun, org.nr. 783200-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstegen i Falun för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brandstegen i Falun för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNETTE WIEWEG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:11:21



MARIE-LOUISE MÅÅG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:12:27



TOMMY GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 14:13:52



KRISTINA RANTANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 08:15:23



ANDREAS BRINGSAAKS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:15:11



JAN PIERRE LOGREN-BERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:18:29



LARS ERIK NYKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:05:33



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:21:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:22:55



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.