



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bergsmannen i Falun

 Sparande 200 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 611 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 258 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 611 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
200 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
611 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
1 %

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
258 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
611 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 Bergsmannen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3730 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Bergslagsgården 11 och Städet 1 i Falun kommun, med adresserna Hyttgatan 68-78, Sturegatan 90-100 och Engelbrektsgatan 51-55.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergslagsgården 11	1971-01-01	1971
Städet 17	1971-01-01	1971
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 852
6	lokaler (hyresrätt)	195
58	förråd	236
109	garageplatser	0
115	p-platser, varv 89 med mv-uttag och 12 laddplatser för elbilar	0
Totalt 517 objekt		16 283

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 2 rok, 104 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt lokalvård har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stafan Aremir	Ordförande
Jeanette Åkerblom	Ledamot
Anna Zetterqvist	Ledamot
Maria Pettersson	Ledamot
Benjamin Maleki	Ledamot
Sebastian Liljedal	Ledamot
Thommy Bäck	HSB-ledamot

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 till nästkommande föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stafan Aremir, Jeanette Åkerblom, Benjamin Maleki och Sebastian Liljedal .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stafan Aremir, Jeanette Åkerblom, , Anna Zetterqvist och Benjamin Maleki.

Revisorer har varit: Kjell Hammarström med Remzo Sarhatlic som ersättare valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan-Erik Lundgren (sammankallande) och Gerti Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 50 medlemmar och 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår: vatten, uppvärmning, elnätsavgift och kabel-TV.

I årsavgiften ingår inte: hushållsel och bredband.

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 2023-10-26.

Årets underhåll och investeringar:

- Installation laddstolpar för elbilar
- Byte porttelefon anslutning till 4G nätet
- Byte samtliga batterier i porttelefon systemet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ombyggnad motorvärmare
- Byte av garageuppvärmning
- Byte takfläktar, spiskåpor
- Relining av takbrunnar och avloppsrör (dagvattenledningar)
- Underhållspolning av samtliga avloppsstammar med het vatten
- Installation av digitala temperaturgivare i samtliga lägenheter
- Byte av styrsystemet av värme och varmvattenanläggningar
- Reparation styrelektroniken på ej fungerande cirkulationspumpar
- Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystemet
- Renovering av gårdar inklusive staket och fasader
- Renovering av garage och parkeringen
- Reparation skadade husgrunder och målning av socklar
- Byte av belysning på parkeringen och garage samt alla gårdar
- Byte av takplåt, samt hängrännor och stuprör
- PCB sanering
- Renovering av tvättstugor - tvätt utrustning
- Fönsterbyte
- Reparation av undercentral
- Kulvertbyte alla gårdar
- Nytt inpasseringssystem (byte av alla entre´-, soprum- och källardörrar samt montering av porttelefoner)
- Installation Individuell Mätning & Debitering (IMD)
- Samtliga motorvärmarcentraler byttes ut
- Installation av Telias fiber LAN
- Montering av nya balkongfronterna samt inglasningen av balkongen
- Ett rum på Engelbrektsgatan 53 B ställdes i ordning som ett övernattningsrum
- Renovering tvättstugor. Nya tvättmaskiner och torkskåp
- Ny takbeläggning på samtliga hus
- Skyddsrummen har åtgärdats enligt civilförsvarets rekommendationer
- Föreningen byggde två nya garagekroppar med totalt 28 platser

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

- Renovering av DUC, injustering av värmesystemet
- Trapphusrenovering
- Tvättstugor renovering, byte av utrustning
- Stambyte, relining
- Utemöbler renovering/byte
- Tvätta delar av fasader, blecket och plåt ytor under fönster
- Nedtagning av skadade/döda träd som ska ersättas med nya
- Målning garage och staket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

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	200	211	127	191	196
Skuldsättning, kr/kvm	611	640	663	777	808
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	628	654	677	793	824
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	258	260	272	216	205
Årsavgifter, kr/kvm	611	597	574	557	557
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	665	668	615	594	598
Nettoomsättning, tkr	10 813	10 423	9 891	9 603	9 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 572	2 525	1 304	2 242	2 311
Soliditet, %	63	60	56	51	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Årets nyckeltal är beräknat på boyta 15 852 kvm och lokalyta 431 kvm (lokaler och förråd).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel, inklusive eldebitering, 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.

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	2 141 900	0	0	2 141 900
Underhållsfond, kr	6 984 252	0	544 000	7 528 252
S:a bundet eget kapital, kr	9 126 152	0	544 000	9 670 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 938 743	2 524 736	-544 000	10 919 478
Årets resultat, kr	2 524 736	-2 524 736	2 571 595	2 571 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 463 479	0	2 027 595	13 491 073
S:a eget kapital, kr	20 589 631	0	2 571 595	23 161 225

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 544 000 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	11 463 478
Årets resultat, kr	2 571 595
Reservation till underhållsfond, kr	-544 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 491 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 491 073
------------------------------------	-------------------

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	10 812 512	10 420 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 828	393 921
Summa Rörelseintäkter		10 820 340	10 814 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 235 932	-7 259 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 182	-242 095
Personalkostnader	Not 6	-285 234	-258 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-681 073	-662 262
Summa Rörelsekostnader		-8 455 420	-8 422 835
Rörelseresultat		2 364 920	2 392 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	467 984	302 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-261 310	-169 762
Summa Finansiella poster		206 674	132 667
Resultat efter finansiella poster		2 571 595	2 524 736
Resultat före skatt		2 571 595	2 524 736
Årets resultat		2 571 595	2 524 736



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 477 566	20 172 499
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	100 000	100 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 577 566	20 272 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 578 066	20 272 999

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 636	30 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 811 770	3 504 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		752 614	654 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 574 020	4 188 878
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		12 540 815	10 088 388
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 540 815	10 088 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 542	27 903
<i>Summa Kassa och bank</i>		20 542	27 903
Summa Omsättningstillgångar		16 135 377	14 305 169
Summa Tillgångar		36 713 444	34 578 168

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 141 900	2 141 900
Fond för yttre underhåll	7 528 252	6 984 252
Summa Bundet eget kapital	9 670 152	9 126 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 919 479	8 938 743
Årets resultat	2 571 595	2 524 736
Summa Fritt eget kapital	13 491 073	11 463 479

Summa Eget kapital

23 161 225 20 589 631

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 953 064	10 359 544
Leverantörsskulder		436 900	395 573
Skatteskulder		44 209	65 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 558 883	1 676 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 559 163	1 490 969
Summa Kortfristiga skulder		13 552 219	13 988 538

Summa Skulder

13 552 219 13 988 538

Summa Eget kapital och skulder

36 713 444 34 578 168



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 364 920	2 392 068
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 073	662 262
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	681 073	662 262
Erhållen ränta	524 444	226 921
Erlagd ränta	-248 592	-170 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 321 845	3 111 030
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	61 689	-315 123
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 557	-71 756
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	19 132	-386 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 340 977	2 724 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-986 140	-1 335 331
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-986 140	-1 335 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-406 480	-369 184
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 480	-369 184
Årets kassaflöde	1 948 357	1 019 635
Likvida medel vid årets början	13 342 137	12 322 501
Likvida medel vid årets slut	15 290 494	13 342 137



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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-15 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 4 722 709 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	8 930 364	8 755 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	750 360	702 874
	Hyror lokaler	71 833	71 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	796 879	812 228
	Hyror förbrukningsbaserad	157 726	152 692
	Övriga primära intäkter	105 350	126 290
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 812 512	10 621 008
	Hysesrabatter och övriga avdrag	0	-25
	Avsatt till inre fond	0	-200 001
	<i>Summa</i>	0	-200 026
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 812 512	10 420 982

I årsavgiften ingår vatten, värme, elnätsavgift 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	392 078
	Övriga sekundära intäkter	7 828	1 843
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 828	393 921

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-962 620	-1 097 791
	Snö och halk-bekämpning	-44 361	-75 856
	Reparationer	-270 166	-82 690
	Planerat underhåll	0	-234 600
	Försäkringsskador	-101 022	-18 265
	El	-922 203	-1 367 921
	Uppvärmning	-2 128 143	-1 799 910
	Vatten	-1 155 632	-1 046 674
	Sophämtning	-549 492	-484 197
	Fastighetsförsäkring	-273 697	-238 015
	Kabel-TV och bredband	-82 968	-82 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-411 150	-401 761
	Förvaltningsavtalskostnader	-312 223	-321 444
	Övriga driftkostnader	-22 255	-8 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 235 932	-7 259 912

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	-24 326
	Administrationskostnader	-129 276	-94 716
	Extern revision	-25 500	-23 000
	Konsultkostnader	0	-8 166
	Medlemsavgifter	-65 250	-65 250
	Föreningsverksamhet	-17 102	-13 927
	Övriga förvaltningskostnader	-16 054	-12 710
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-253 182	-242 095
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-230 312	-208 655
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-6 160	-5 643
	Sociala avgifter	-43 032	-39 018
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 234	-258 566
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	-628 911	-662 249
	Restvärdesavskrivning	0	-13
	Avskrivning på markanläggning	-52 162	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-681 073	-662 262
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	69 307	135 967
	Ränteintäkter HSB bunden placering	395 967	163 896
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 710	2 566
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	467 984	302 429
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	-261 050	-169 640
	Övriga räntekostnader	-260	-122
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-261 310	-169 762

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 228 851	35 972 720
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 814	3 100 814
	Årets investeringar	986 140	1 335 331
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-79 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 315 805	40 329 665
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 157 166	-19 574 104
	Årets avskrivningar	-681 073	-662 249
	Årets utrangering	0	79 200
	Årets restvärdesavskrivning	0	-13
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 838 239	-20 157 166
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 477 566	20 172 499
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	146 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 354 000	3 354 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	434 000	434 000
	<i>Summa</i>	207 788 000	207 788 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 183 050	23 183 050
	Varav i eget förvar	-1 704 800	-1 704 800
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 478 250	21 478 250
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	100 000	100 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	100 000	100 000
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
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 729 136	3 225 845
	Skattekonto och momsfordran	82 634	278 821
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 811 770	3 504 666

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>
Stadshypotek AB	3,84%	2025-03-03	2 310 000	60 000
Stadshypotek AB	3,8%	2025-03-03	5 320 000	160 000
Stadshypotek AB	3,6%	2025-04-01	2 323 064	149 184
			9 953 064	369 184
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 953 064	
Kortfristig del			9 953 064	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			369 184	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 476 736	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,76%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	3 667
Inre fond	1 546 300	1 658 499
Övriga kortfristiga skulder	12 583	14 507
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 558 883	1 676 673

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	897 646	870 998
Upplupna räntekostnader	22 623	9 905
Övriga upplupna kostnader	638 894	610 066
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 559 163	1 490 969

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 Bergsmannen i Falun, org.nr. 783200-3730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsmannen 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 Bergsmannen 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 revisorssed 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

Kjell Hammarström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STAFAN AREMIR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:41:22



BENJAMIN MALEKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:47:01



MARIA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:50:29



SEBASTIAN LILJEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:59:21



THOMMY BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:48:23



ANNA ZETTERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:21:37



JEANETTE ÅKERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:43:04



KJELL HAMMARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:02:04



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:51:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KJELL HAMMARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:03:53



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:52:55



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.