



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Västerby

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1046 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1400	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1408	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1666	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1667	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1668	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1701	1961-10-01	1960

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
467	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27303
34	lokaler (hyresrätt)	2792
34	p-platser	0
21	garageplatser	0
Totalt 556 objekt		30095

Föreningens lägenheter fördelas på: 103 st 1 rok, 144 st 2 rok, 176 st 3 rok, 44 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:20	Samfällighet		45	Parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kirsi Kiviluoto	Ordförande	2019-05-29	
Boel Burman	Ledamot	2021-06-06	
Satu Svensson	Ledamot	2022-06-11	
Malin Hansen	Ledamot	2017-06-25	
Tomislav Bogavac	Ledamot	2021-06-06	
Niklas Svensson	HSB - Ledamot	2016-08-24	
Jim Gullberger	Ledamot	2021-06-06	
Johnny Rickard Hansson	Suppleant	2019-05-29	2023-06-03
Tarja Leppämäki	Suppleant	2023-06-03	
Charly Svärd	Suppleant	2022-06-11	
Mia Issa	Suppleant	2022-06-11	2023-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ordinarieledamöter: Jim Gullberger, Satu Svensson, Tomislav Bogavac

Suppleanter: Charly Svärd, Tarja Leppämäki

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda möten.

Firman tecknas två i förening av Kirsi Kiviluoto, Boel Burman, Satu Svensson och Malin Hansen.

Revisorer har varit: Sandra Altamirano med Lisa Weimer Lind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit:

T.o.m. maj 2023: Christer Lobélius, Sandra Altamirano, Camilla Urbansdotter (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Fr.o.m. juni 2023: Christer Lobélius, Jessica Bodin, Camilla Urbansdotter (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar och fem med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter höjdes med 2 % från 2023-01-01.

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 2023-11-20.

Ombyggnad och underhåll

Under augusti har vi tvättat samtliga fasader förutom Månadsvägen 16-28 samt Månadsvägen 23-37, Veckovägen 4-30 in mot gården.

Dränering färdigställd sträckan Månadsvägen 33 till Månadsvägen 75. Det har bytts ut skadade balkongfronter på bottenvåningen på Månadsvägen 65-75. Kantsten och nya cykelställ har monterats längs med samma sträcka.

Entreprenören har fyllt kommande planteringsytor med jord.

Föreningen har låtit ett externt företag utreda dagvattensystemet samt komma med åtgärdsförslag för hur vi kan förebygga översvämning vid kraftigt skyfall.

Utredning av läckage i källaren Månadsvägen 41 utretts, expansionskärl byttes och rören i taket är tillfälligt lagade.

MSB har utfört skyddsrumstillsyn i samtliga av våra skyddsrum. Inga krav riktades i detta skede till föreningen.

Parkeringsbevakning och hantering av parkeringstillstånden för Norrbyparkering överläts till Sverige Parkering från november 2023.

Utemiljö & trädgård

Under början av året togs nytt förfrågningsunderlag fram för upphandling av entreprenör för skötsel av föreningens utemiljö. Upphandlingen ledde till att föreningen sedan april har en ny entreprenör på plats, MK Trädgård.

Under året genomfördes trädvårdsåtgärder. Inför den årliga underhållsbeskrivningen upptäcktes två sjuka träd, Det ena är borttaget och det andra kommer att tas bort under kommande år.

Under hösten har MK Trädgård arbetat fram ett förslag för planeringen längs sträckan som dränerades under året, dvs Månadsvägen 43-75.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen.

Fritid

Föreningslokal PUB81 var bokad 81 gånger (ca 7 gånger i månaden), varav 25 bokningar av styrelsen för möten, utdelning av parkeringstillstånd och gemensamma aktiviteter i föreningen. Föreningsstämman och föreningens extra stämma hölls i föreningslokalen. Brf Norrby höll sin årsstämma i PUB81.

Under 2023 har olika former av sociala aktiviteter skett. Föreningen har anordnat och organiserat olika sociala tillfällen och sammanhang där medlemmarna kan träffa varandra och styrelsen; boendeträffar, seniorfika, hantverkskvällar, loppis, gårdsfest och adventsfika. Gårdsodling var aktiv för sjätte säsongen.

50 st gymavtal var tecknade 2023 och 22 st bastuavtal.

Uthyrningen av föreningslokalen och bastu/relax samt gymavtalen har gett föreningen ca 60.000 kr i intäkter.

Medlemsinformation och kommunikation

Styrelsen informerar dig kontinuerligt om kommande projekt och framtida planer. Styrelsen lämnar även information vid behov i pappersform till dig som önskar så. Förutom boendeträffar har vi tre informationskanaler.

Styrelsen använder tre informationskanaler:

Hemsidan uppdaterades hösten 2023. På hemsidan hittar du bland annat Västerby ABC som innehåller information till dig som medlem i brf Västerby. Hemsidan hittar du på www.hsb/stockholm/brf/vasterby/.

Digitala informationstavlan vid våra portar

Där hittar du kortfattat information om kommande projekt och framtida händelser.

Föreningsappen är att föredra för dig som önskar att få styrelsens information direkt i din telefon. I dagsläge använder 298 boende Min föreningsappen. Du kan även registrera felanmälan eller boka tvättid via appen.

Styrelsen når du via e-postadressen: styrelsen@brfvasterby.se. Styrelsen återkommer senast inom en vecka men oftast betydligt snabbare. Felanmälan görs direkt till HSB via hemsidan mitthsb eller samtal till HSB.

Budget

2023 års budgetmöte beräknades resultatet efter avskrivningar var beräknad till - 1 241 198 kr. Vi fick ta hänsyn till beräknade höjda elkostnader med 10% vilket tillsammans med höjda räntor för två av våra stora lån är de stora orsakerna till att 2023 års resultat förväntades bli negativt. Avgiften höjdes med 2%.

Framtida åtgärder

Precis som under föregående år kommer styrelsen inte att genomföra några större projekt, som ett led i att hushålla med föreningens ekonomi. Arbete kommer läggas på att kartlägga och utreda inför olika framtida åtgärder och beslut. Exempel på områden är energiinventering, arbete med ny reviderad underhållsplan, samt skydd mot framtida skyfall och översvämningar.

Asfaltering av gångvägen Månadsvägen 33-75, samt asfaltering av en del gångvägar på innergården.

Under våren sker plantering av ny växtlighet på sträckan som dränerades under 2023, dvs Månadsvägen 43-75.

OVK kommer att göras under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 557 och under året har det tillkommit 51 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 554.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	262	278	270	225
Skuldsättning, kr/kvm	5 124	5 270	5 399	5 448	5 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 534	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	192	186	178	148	156
Årsavgifter, kr/kvm	910	869	869	856	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	864	957	848	0
Nettoomsättning, tkr	26 369	25 997	28 806	25 511	25 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 219	2 082	5 576	2 078	160
Soliditet, %	27	25	24	22	21

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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	2 014 805	0	0	2 014 805
Underhållsfond, kr	16 628 354	0	-453 980	16 174 374
S:a bundet eget kapital, kr	18 643 159	0	-453 980	18 189 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 208 562	2 082 192	453 980	37 744 734
Årets resultat, kr	2 082 192	-2 082 192	1 219 330	1 219 330
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 290 754	0	1 673 310	38 964 064
S:a eget kapital, kr	55 933 913	0	1 219 330	57 153 243

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 801 980 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	37 744 734
Årets resultat, kr	1 219 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 964 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	418 915
Balanseras i ny räkning, kr	37 582 979

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 368 988	25 929 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352 674	67 609
Summa Rörelseintäkter		26 721 662	25 997 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 319 332	-15 154 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-894 496	-868 188
Personalkostnader	Not 6	-431 459	-336 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 002 314	-5 012 168
Summa Rörelsekostnader		-21 647 601	-21 370 875
Rörelseresultat		5 074 061	4 626 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 526	10 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 868 257	-2 554 613
Summa Finansiella poster		-3 854 731	-2 544 213
Resultat efter finansiella poster		1 219 330	2 082 192
Resultat före skatt		1 219 330	2 082 192
Årets resultat		1 219 330	2 082 192

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	201 858 189	206 757 612
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 313 189	1 416 079
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 669 255	3 529 224
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 840 632	211 702 915
Summa Anläggningstillgångar		208 840 632	211 702 915

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		75 323	87 720
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 372 556	7 983 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	264 556	654 464
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 712 434	8 725 940

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	413 238	186 528
<i>Summa Kassa och bank</i>		413 238	186 528
Summa Omsättningstillgångar		6 125 672	8 912 468

Summa Tillgångar

214 966 305 **220 615 383**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll	16 174 374	16 628 354
Summa Bundet eget kapital	18 189 179	18 643 159

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 744 734	35 208 562
Årets resultat	1 219 330	2 082 192
Summa Fritt eget kapital	38 964 064	37 290 754

Summa Eget kapital

57 153 243 **55 933 913**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	95 621 000	102 395 000
Summa Långfristiga skulder		95 621 000	102 395 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 485 000	56 191 000
Leverantörsskulder		1 029 875	671 104
Skatteskulder		64 315	37 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 143 898	2 037 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 468 975	3 349 543
Summa Kortfristiga skulder		62 192 062	62 286 470

Summa Skulder

157 813 062 **164 681 470**

Summa Eget kapital och skulder

214 966 305 **220 615 383**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 074 061 4 626 405

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 002 314 5 012 168

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 002 314 5 012 168

Erhållen ränta 13 526 10 400

Erlagd ränta -3 820 979 -2 592 539

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 268 922 7 056 434

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 401 599 74 959

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 564 314 -1 176 474

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

965 913 -1 101 515

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 234 835 5 954 920

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 140 031 -7 227 568

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 140 031 -7 227 568

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 480 000 -3 884 916

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-7 480 000 -3 884 916

Årets kassaflöde

-2 385 197 -5 157 565

Likvida medel vid årets början 8 053 123 13 210 688

Likvida medel vid årets slut 5 667 927 8 053 123

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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 maskiner och inventarier: 5 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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 200 576	23 731 394
	Hyror lokaler	1 195 506	1 132 395
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 264	261 145
	Hyror förbrukningsbaserad	9 768	0
	Hyror informationsöverföring	643 080	643 195
	Hyror övrigt	113 745	108 348
	Övriga primära intäkter	291 618	301 941
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 705 557	26 178 418
	Avgifts- och hyresbortfall	-169 266	-81 444
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
	<i>Summa</i>	-336 569	-248 747
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 368 988	25 929 671
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	181 784	62 649
	Övriga sekundära intäkter	170 890	4 960
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	352 674	67 609
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 897 134	-2 073 524
	Snö och halk-bekämpning	-367 474	-320 719
	Reparationer	-1 970 694	-1 684 215
	Planerat underhåll	-418 915	-801 980
	Försäkringsskador	-529 242	-583 387
	EI	-741 083	-1 065 355
	Uppvärmning	-3 827 607	-3 453 346
	Vatten	-1 096 802	-1 093 733
	Sophämtning	-1 200 861	-1 158 258
	Fastighetsförsäkring	-732 820	-481 117
	Kabel-TV och bredband	-805 706	-804 955
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-849 071	-796 663
	Förvaltningsavtalskostnader	-839 784	-803 424
	Övriga driftkostnader	-42 139	-33 486
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 319 332	-15 154 162

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-109 942	-31 197
	Administrationskostnader	-202 844	-164 771
	Extern revision	-31 250	-30 750
	Konsultkostnader	0	-53 662
	Medlemsavgifter	-129 420	-130 020
	Föreningsverksamhet	-38 506	-42 068
	Övriga förvaltningskostnader	-382 534	-415 721
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-894 496	-868 188
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-319 800	-243 449
	Sociala avgifter	-102 659	-77 657
	Övriga personalkostnader	0	-6 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-431 459	-336 356
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 899 424	-4 909 279
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-102 890	-102 890
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 002 314	-5 012 168
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 219	6 431
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 307	3 969
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 526	10 400
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 865 553	-2 546 363
	Övriga räntekostnader	-2 704	-8 250
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 868 257	-2 554 613

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	275 927 112	271 824 380
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
	Årets investeringar	0	4 102 732
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	277 555 112	277 555 112
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 797 499	-65 888 220
	Årets avskrivningar	-4 899 424	-4 909 279
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-75 696 923	-70 797 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	201 858 189	206 757 612
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	302 000 000	302 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 129 000	3 129 000
	<i>Summa</i>	447 729 000	447 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	171 506 000	171 506 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	171 506 000	171 506 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 021 297	2 021 297
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2 021 297	2 021 297
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-605 218	-502 329
	Årets avskrivningar	-102 890	-102 890
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-708 108	-605 218
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 313 189	1 416 079
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 529 224	404 387
	Årets investeringar	2 140 031	3 124 837
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 669 255	3 529 224

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	5 254 689	7 866 595
Övriga fordringar	117 867	117 161
Summa Övriga fordringar	5 372 556	7 983 756

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 556	654 464
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 556	654 464

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

SBAB	171 252	166 873
Swedbank	197 654	1 807
Handelsbanken	44 332	17 848
Summa Kassa och bank	413 238	186 528

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,0%	2026-06-01	25 711 000	80 000
Stadshypotek AB	1,9%	2024-07-30	24 275 000	100 000
Stadshypotek AB	4,29%	2026-03-01	22 700 000	400 000
Stadshypotek AB	1,29%	2024-03-01	4 562 500	50 000
SBAB	3,59%	2025-11-12	20 365 000	1 700 000
SBAB	2,33%	2024-04-16	23 987 500	150 000
SBAB	1,07%	2025-02-12	24 325 000	400 000
SBAB	0,92%	2025-02-12	5 180 000	80 000
			151 106 000	2 960 000

Långfristig del	95 621 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	52 825 000
Kortfristig del	55 485 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 960 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,0%	2026-06-01	25 711 000	80 000
Stadshypotek AB	1,9%	2024-07-30	24 275 000	100 000
Stadshypotek AB	4,29%	2026-03-01	22 700 000	400 000
Stadshypotek AB	1,29%	2024-03-01	4 562 500	50 000
SBAB	3,59%	2025-11-12	20 365 000	1 700 000
SBAB	2,33%	2024-04-16	23 987 500	150 000
SBAB	1,07%	2025-02-12	24 325 000	400 000
SBAB	0,92%	2025-02-12	5 180 000	80 000
			151 106 000	2 960 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 660 000

Lån som ska konverteras inom ett år 52 825 000

Kortfristig del 55 485 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	153 072	151 072
Källskatt	11 520	0
Inre fond	1 941 866	1 858 376
Övriga kortfristiga skulder	37 440	27 843
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 143 898	2 037 291

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 235 692	2 029 759
Upplupna räntekostnader	124 138	76 860
Övriga upplupna kostnader	1 109 145	1 242 924
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 468 975	3 349 543

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:s Brf Västerby i Järfälla, org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Västerby i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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:s Brf Västerby i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Altamirano
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIRSI KIVILUOTO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:41:57



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:41:05



SATU SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:39:55



MALIN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:41:16



JIM GULLBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:41:20



BOEL BURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:48:50



TOMISLAV BOGAVAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:25:37



SANDRA ALTAMIRANO CELIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:26:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:02:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA ALTAMIRANO CELIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:28:13



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:04:11



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.