



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Aspen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2756 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| EKILLA 1:5 | 1972-01-01    | 1972                 |

#### Totalt 1 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                 | lokaler (hyresrätt)                   | 30                       |
| 195               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 865                   |
| 114               | p-platser                             | 812                      |
| 128               | garageplatser                         | 0                        |
| Totalt 441 objekt |                                       | 14 707                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 70 st 2 rok, 80 st 3 rok, 30 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Emanuel Pierong            | Ordförande | 2023-08-22 |            |
| Bo Skarnäs                 | Ledamot    | 2023-11-23 |            |
| Kimmo Saajakari            | Ledamot    | 2024-07-02 |            |
| Annette Marie-L Renholm    | Ledamot    | 2022-05-27 | 2024-07-02 |
| Annette Marie-L Renholm    | Suppleant  | 2024-07-02 |            |
| Mirjam Ågren               | Ledamot    | 2023-08-22 | 2024-05-02 |
| Rickard Holmberg Wallin    | Ledamot    | 2024-07-02 |            |
| Milos Petkovic             | Ledamot    | 2022-05-27 |            |
| Sarah Mård                 | Ledamot    | 2022-05-25 | 2024-05-02 |
| Louise Madelene Sandenskog | Ledamot    | 2024-07-02 |            |
| Inger Fernqvist            | Suppleant  | 2022-05-27 |            |
| Ulrika Axmark              | Suppleant  | 2024-07-02 |            |
| Katarina Marie Sjöstrand   | Suppleant  | 2024-07-02 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emanuel Pierong och Milos Petkovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emanuel Pierong, Milos Petkovic, Kimmo Saajakari och Rickard Holmberg Wallin.

Revisorer har varit: Sivert Sahlin med Mikael Starström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emma Truelsen (sammankallande), Edita Dedic och Jeanette Rådman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 4%.

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 2024-05-10.

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

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

Dränering

Underhåll av altaner

Målning av staket  
Byte av badrumsfönster

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 216    | 182    | 260    | 257    | 290    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 148    | 598    | 619    | 643    | 662    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 149    | 599    | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 0      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 238    | 205    | 152    | 158    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 838    | 808    | 723    | 709    | 695    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 87     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 885    | 860    | 778    | 771    | 757    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 230 | 11 662 | 11 347 | 11 280 | 11 107 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 496  | 1 853  | 2 595  | 548    | 1 559  |
| Soliditet, %                           | 67     | 50     | 45     | 39     | 36     |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 224 500                  | 0                                                                      | 0                         | 1 224 500                  |
| Underhållsfond, kr                    | 9 202 682                  | 0                                                                      | 1 248 375                 | 10 451 057                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>10 427 182</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 248 375</b>          | <b>11 675 557</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 659 482                    | 1 853 010                                                              | -1 248 375                | 1 264 116                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 853 010                  | -1 853 010                                                             | 2 496 426                 | 2 496 426                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 512 492</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 248 051</b>          | <b>3 760 542</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>12 939 674</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 496 426</b>          | <b>15 436 099</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 434 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 625 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad avsättning till underhållsfonden.

## 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 | 1 771 491        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 496 426        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -693 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 185 625          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 760 542</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 760 542</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 12 230 064               | 11 662 372               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 61 063                   | 293 556                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>12 291 128</b>        | <b>11 955 928</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -8 790 861               | -7 912 886               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -254 999                 | -1 086 296               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -301 499                 | -267 019                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -319 186                 | -681 207                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-9 666 545</b>        | <b>-9 947 408</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 624 582</b>         | <b>2 008 520</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 8 524                    | 8 506                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -136 681                 | -164 016                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-128 156</b>          | <b>-155 511</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>2 496 426</b>         | <b>1 853 010</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>2 496 426</b>         | <b>1 853 010</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>2 496 426</b>         | <b>1 853 010</b>         |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                           |
|------------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                           |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 8 041 2678 360 453        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>8 041 2678 360 453</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500500                    |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500500</b>             |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>8 041 7678 360 953</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                             |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                             |
| Kundfordringar                               |        | 12 80166 705                |
| Aktuell skattefordran                        |        | 1 9830                      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 12 279 79015 563 239        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 891 800140 925              |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>13 186 37415 770 869</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                             |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 1 854 4831 865 762          |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 854 4831 865 762</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>15 040 85717 636 631</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>23 082 62425 997 584</b> |

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 224 500         | 1 224 500         |
| Fond för yttre underhåll         | 10 451 057        | 9 202 682         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>11 675 557</b> | <b>10 427 182</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 264 116        | 659 482          |
| Årets resultat                  | 2 496 426        | 1 853 010        |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>3 760 542</b> | <b>2 512 491</b> |

**Summa Eget kapital****15 436 099****12 939 673**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |          |                  |
|-------------------------------------------------|----------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0        | 2 060 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>0</b> | <b>2 060 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 060 000        | 6 250 000         |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 372 610        | 590 129           |
| Skatteskulder                                   |        | 35 068           | 29 141            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 2 671 825        | 2 485 440         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 507 022        | 1 643 201         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>7 646 525</b> | <b>10 997 911</b> |

**Summa Skulder****7 646 525****13 057 911****Summa Eget kapital och skulder****23 082 624****25 997 584**

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 2 624 582                | 2 008 520                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 319 186                  | 681 207                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 319 186                  | 681 207                  |
| Erhållen ränta                                                               | 8 524                    | 8 506                    |
| Erlagd ränta                                                                 | -140 691                 | -167 644                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 811 601                | 2 530 589                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -701 853                 | 552 098                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 842 624                  | -176 962                 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 140 771                  | 375 136                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 2 952 373                | 2 905 725                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -6 250 000               | -300 000                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -6 250 000               | -300 000                 |
| Årets kassaflöde                                                             | -3 297 627               | 2 605 725                |
| Likvida medel vid årets början                                               | 17 386 152               | 14 780 427               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 14 088 525               | 17 386 152               |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**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 | 8133 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr    |

**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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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 individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 10 841 136               | 10 422 248               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 485 112                  | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 292 500                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                               | 36 428                   | 36 428                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 818 543                  | 681 755                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 494 433                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 292 496                  |
|       | Hyror övrigt                                | 6 100                    | 6 040                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 68 353                   | 56 667                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>12 548 172</b>        | <b>11 990 067</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                             | 0                        | -44 355                  |
|       | Hyresbortfall                               | -40 808                  | -6 040                   |
|       | Avsatt till inre fond                       | -277 299                 | -277 299                 |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-318 107</b>          | <b>-327 694</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>12 230 064</b>        | <b>11 662 372</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 105 554                  | 190 607                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | -44 491                  | 102 949                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>61 063</b>            | <b>293 556</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                                        |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter               | -1 609 039               | -1 557 212               |
|       | Snö och halk-bekämpning                                       | -293 795                 | -185 445                 |
|       | Reparationer                                                  | -668 669                 | -470 618                 |
|       | Planerat underhåll                                            | -185 625                 | 0                        |
|       | Försäkringsskador                                             | -458 622                 | -588 087                 |
|       | El                                                            | -1 009 936               | -777 540                 |
|       | Uppvärmning                                                   | -1 768 295               | -1 607 696               |
|       | Vatten                                                        | -533 221                 | -468 987                 |
|       | Sophämtning                                                   | -605 025                 | -590 954                 |
|       | Fastighetsförsäkring                                          | -324 062                 | -289 341                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                         | -382 918                 | -368 499                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                          | -377 517                 | -371 505                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                                   | -532 438                 | -593 528                 |
|       | Övriga driftkostnader                                         | -41 700                  | -43 474                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                  | <b>-8 790 861</b>        | <b>-7 912 886</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -28 405                  | -16 184                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -34 922                  | -89 478                  |
|       | Extern revision                                               | -24 625                  | -18 625                  |
|       | Konsultkostnader                                              | 0                        | -13 125                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -61 650                  | -58 700                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -7 500                   | -15 000                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -97 898                  | -875 185                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-254 999</b>          | <b>-1 086 296</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -6 000                   | -6 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                | -226 414                 | -201 835                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -69 085                  | -59 184                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-301 499</b>          | <b>-267 019</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 7 060                    | 6 604                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 464                    | 1 902                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>8 524</b>             | <b>8 506</b>             |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

|                                                         |                 |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -133 844        | -163 807        |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 837          | -209            |
| <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-136 681</b> | <b>-164 016</b> |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 24 581 248        | 24 581 248        |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 1 338 370         | 1 338 370         |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>25 919 618</b> | <b>25 919 618</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -17 559 165        | -16 877 958        |
| Årets avskrivningar                     | -319 186           | -681 207           |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-17 878 351</b> | <b>-17 559 165</b> |
| <i>Utgående redovisat värde</i>         | <b>8 041 267</b>   | <b>8 360 453</b>   |

*Taxeringsvärde*

|                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 138 000 000        | 138 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 2 485 000          | 2 485 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 56 000 000         | 56 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 3 680 000          | 3 680 000          |
| <i>Summa</i>                      | <b>200 165 000</b> | <b>200 165 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning      | 20 809 000        | 20 809 000        |
| Varav i eget förvar       | -8 937 000        | -8 937 000        |
| <i>Ställda säkerheter</i> | <b>11 872 000</b> | <b>11 872 000</b> |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB                                         | 500        | 500        |
| <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 12 234 042        | 15 520 390        |
| Övriga fordringar              | 45 748            | 42 849            |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>12 279 790</b> | <b>15 563 239</b> |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 891 800 | 140 925 |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>891 800</b> | <b>140 925</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|

| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| Handkassa | 3 337 | 3 337 |
|-----------|-------|-------|

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| Handelsbanken | 51 146 | 62 425 |
|---------------|--------|--------|

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Handelsbanken | 1 800 000 | 1 800 000 |
|---------------|-----------|-----------|

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>1 854 483</b> | <b>1 865 762</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

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

|                 |       |            |           |         |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|
| Stadshypotek AB | 0,78% | 2025-03-30 | 2 060 000 | 100 000 |
|-----------------|-------|------------|-----------|---------|

|  |                  |                |
|--|------------------|----------------|
|  | <b>2 060 000</b> | <b>100 000</b> |
|--|------------------|----------------|

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|-------------------------------------------|---|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 060 000 |
|-------------------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kortfristig del | 2 060 000 |
|-----------------|-----------|

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

*Övriga skulder*

|              |        |      |
|--------------|--------|------|
| Depositioner | -1 450 | -950 |
|--------------|--------|------|

|           |        |       |
|-----------|--------|-------|
| Momsskuld | 11 863 | 6 086 |
|-----------|--------|-------|

|           |        |   |
|-----------|--------|---|
| Källskatt | 38 507 | 0 |
|-----------|--------|---|

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| Inre fond | 2 599 964 | 2 476 774 |
|-----------|-----------|-----------|

|                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| Övriga kortfristiga skulder | 22 941 | 3 530 |
|-----------------------------|--------|-------|

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>2 671 825</b> | <b>2 485 440</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|

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

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                 |           |         |
|---------------------------------|-----------|---------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 033 985 | 984 257 |
|---------------------------------|-----------|---------|

|                         |   |       |
|-------------------------|---|-------|
| Upplupna räntekostnader | 0 | 4 010 |
|-------------------------|---|-------|

|                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| Övriga upplupna kostnader | 473 037 | 654 934 |
|---------------------------|---------|---------|

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 507 022</b> | <b>1 643 201</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|

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 Aspen i Märsta, org.nr. 714800-2756

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Märsta 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. Revisorerans 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 Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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 Brf Aspen i Märsta 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 provar 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

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sivert Sahlin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMANUEL PIERONG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:30:26



**MILOS PETKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 19:46:47



**KIMMO SAAJAKARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:37:03



**RICKARD HOLMBERG WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:23:28



**BO SKARNÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:09:12



**LOUISE MADELENE SANDENSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:14:56



**SIVERT SAHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 11:57:50



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-06 kl. 09:46:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIVERT SAHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 10:22:29



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-06 kl. 09:46:41



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.