



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vattmyra i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716416-4969 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 1978. Föreningen har tagit beslut om nya stadgar som registrerades 2023-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2626	1978-12-01	1977 och 1978
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 680
5	p-platser	0
Totalt 46 objekt		4 680

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 15 st 4 rok och 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christian Bengtzeli	Ordförande	2012-04-25
Anne Samuelsson	Ledamot	2014-05-08
Markus Jost	Ledamot	2012-04-25
Elisabeth Jernström	Ledamot	2016-08-15
Pia Åström	Ledamot	2014-05-08
Berith Kastell	Suppleant	2012-04-25
Jon Svensson	Suppleant	2019-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Bengtzeli, Anne Samuelsson och Jon Svensson.

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Samuelsson, Markus Jost, Pia Åström och Christian Bengtzeli.

Revisorer har varit: Bo Åkerberg med Mehmet Peksen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Toni Sundberg (sammankallande), Toni Sundberg samt Bo Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 21 st. röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 18% från och med 2024-01-01.

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 2024-08-13.

Ombyggnad och underhåll

Under 2024 har föreningen utfört utbyte av panel på garage och inbyggnad av trädgårdstunnor i samband med städdagen.
Under sommaren utfördes utbyte av vindskivor på carports.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Spolning av brunnar är planerade under det närmaste året, 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	110	123	121	133
Skuldsättning, kr/kvm	3 641	3 747	3 855	3 965	4 063
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 641	3 747	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	58	50	52	47	37
Årsavgifter, kr/kvm	615	521	474	465	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	623	530	501	472	458
Nettoomsättning, tkr	2 913	2 484	2 342	2 208	2 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	-63	20	24	118
Soliditet, %	16	15	14	14	14

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	1 570 600	0	0	1 570 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 056 549	0	302 000	3 358 549
S:a bundet eget kapital, kr	4 627 149	0	302 000	4 929 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 497 981	-62 771	-302 000	-1 862 753
Årets resultat, kr	-62 771	62 771	321 902	321 902
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 560 752	0	19 902	-1 540 851
S:a eget kapital, kr	3 066 397	0	321 902	3 388 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr för år 2023 och 247 000 för år 2024 samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 615 753
Årets resultat, kr	321 902
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 540 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 540 851

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 913 356	2 483 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-4 174
Summa Rörelseintäkter		2 913 356	2 479 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 576 025	-1 540 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 241	-108 619
Personalkostnader	Not 6	-138 696	-112 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-543 834	-576 869
Summa Rörelsekostnader		-2 334 796	-2 338 859
Rörelseresultat		578 560	140 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 935	3 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-260 592	-206 910
Summa Finansiella poster		-256 657	-203 505
Resultat efter finansiella poster		321 902	-62 771
Resultat före skatt		321 902	-62 771
Årets resultat		321 902	-62 771

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 625 636	20 169 469
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 625 636	20 169 469
Summa Anläggningstillgångar		19 625 636	20 169 469

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 124	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	898 610	691 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 044	5 251
Summa Kortfristiga fordringar		1 092 778	696 447
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	125 000	121 707
Summa Kassa och bank		125 000	121 707
Summa Omsättningstillgångar		1 217 778	818 154
Summa Tillgångar		20 843 414	20 987 623

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 570 600	1 570 600
Fond för yttre underhåll	3 358 549	3 056 549
Summa Bundet eget kapital	4 929 149	4 627 149
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 862 753	-1 497 981
Årets resultat	321 902	-62 771
Summa Ansamlad förlust	-1 540 850	-1 560 753
Summa Eget kapital	3 388 299	3 066 396

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 709 12012 024 348
Summa Långfristiga skulder		6 709 12012 024 348
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 332 2285 509 984
Leverantörsskulder		12 98716 768
Skatteskulder		37 48348 808
Övriga kortfristiga skulder		27 94827 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	335 349293 368
Summa Kortfristiga skulder		10 745 9955 896 879
Summa Skulder		17 455 11517 921 227
Summa Eget kapital och skulder		20 843 41420 987 623

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 578 560 140 734

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 543 834 576 869

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

543 834 576 869

Erhållen ränta

3 935 3 405

Erlagd ränta

-239 526 -195 728

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

886 802 525 280

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -188 982 102 074

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 5 806 -41 232

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-183 176 60 843

Kassaflöde från den löpande verksamheten

703 626 586 122

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -70 312

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -70 312

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -492 984 -507 484

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-492 984 -507 484

Årets kassaflöde

210 642 8 326

Likvida medel vid årets början

812 889 804 563

Likvida medel vid årets slut

1 023 531 812 889

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 markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 057 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.

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 BFNAR 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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 878 488	2 439 228
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 000	25 800
	Hyror förbrukningsbaserad	7 796	17 387
	Övriga primära intäkter	9 072	7 052
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 913 356	2 489 467
	Avgiftsbortfall	0	-6 000
	Hysesbortfall	0	300
	<i>Summa</i>	0	-5 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 913 356	2 483 767
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	-12 076
	Övriga sekundära intäkter	0	7 902
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	-4 174

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-158 831	-153 624
	Snö och halk-bekämpning	-65 488	-124 342
	Reparationer	-89 875	-60 591
	Försäkringsskador	-190 990	-187 976
	El	-64 384	-58 793
	Vatten	-208 974	-176 459
	Sophämtning	-103 063	-110 040
	Fastighetsförsäkring	-121 541	-105 688
	Kabel-TV och bredband	-21 004	-20 966
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-390 525	-380 767
	Förvaltningsavtalskostnader	-161 350	-161 737
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 576 025	-1 540 983
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 806	-10 501
	Administrationskostnader	-4 582	-49 151
	Extern revision	-12 750	-12 500
	Medlemsavgifter	-20 070	-18 660
	Föreningsverksamhet	-11 375	-6 088
	Övriga förvaltningskostnader	-18 657	-11 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 241	-108 619
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelse arvode	-98 843	-86 375
	Revisionsarvode	-4 606	-4 402
	Löner och övriga ersättningar	-7 400	0
	Sociala avgifter	-27 847	-21 611
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 696	-112 388
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	392	243
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 543	3 162
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 935	3 405

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-260 314	-206 480
	Övriga räntekostnader	-278	-430
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-260 592	-206 910
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 462 949	24 389 512
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 188	1 077 188
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	725 125	725 125
	Årets investeringar	0	73 438
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 265 262	26 265 262
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 095 793	-5 518 924
	Årets avskrivningar	-543 834	-576 869
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 639 627	-6 095 793
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 625 636	20 169 469
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 935 000	41 703 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 583 000	41 958 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	94 518 000	83 661 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 179 900	21 179 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 179 900	21 179 900
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	173 022	691 181
	Avräkningskonto SBC och skattekonto	725 588	14
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	898 610	691 195
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 044	5 251
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	173 044	5 251

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

Kassa och bank

SBAB	1 921	1 862
Swedbank	123 079	119 846
<i>Summa Kassa och bank</i>	125 000	121 707

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,65%	2026-01-30	4 544 120	200 000
Stadshypotek AB	0,77%	2026-06-01	2 395 000	30 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	2 250 000	100 000
Stadshypotek AB	3,85%	2025-07-01	2 759 500	30 000
Stadshypotek AB	0,63%	2025-12-30	346 250	15 000
Stadshypotek AB	0,63%	2025-12-30	1 993 978	102 484
Swedbank	0,89%	2025-06-18	2 752 500	30 000
			17 041 348	507 484

Långfristig del	6 709 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 102 228
Kortfristig del	10 332 228
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	507 484
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 029 936
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,63%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,65%	2026-01-30	4 544 120	200 000
Stadshypotek AB	0,77%	2026-06-01	2 395 000	30 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	2 250 000	100 000
Stadshypotek AB	3,85%	2025-07-01	2 759 500	30 000
Stadshypotek AB	0,63%	2025-12-30	346 250	15 000
Stadshypotek AB	0,63%	2025-12-30	1 993 978	102 484
Swedbank	0,89%	2025-06-18	2 752 500	30 000
			17 041 348	507 484

Nästa års amortering av långfristig skuld	230 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 102 228
Kortfristig del	10 332 228

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	243 102	241 555
	Upplupna räntekostnader	46 812	25 746
	Övriga upplupna kostnader	45 435	26 067
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	335 349	293 368

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 Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla, org.nr. 716416-4969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Vattmyra i Järfälla 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

Bo Åkerberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTIAN BENGTZELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:57:25



ELISABETH JERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 14:02:48



MARKUS JOST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:51:46



ANNE SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:28:19



PIA ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:47:13



BO ÅKERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:58:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:55:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO ÅKERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:59:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:55:43



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.