



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716419-8462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 11:1	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	558
2	lokaler (hyresrätt)	156
55	garageplatser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5387
Totalt 131 objekt		6101

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Niklasson	Ordförande	2020-12-31
Per-Olof Bergman	Ledamot	2020-12-31
Ulla Bruckner	Ledamot	2020-12-31
Ann Garpegård	Ledamot	2020-12-31
Hans Mattsson	Suppleant	2023-11-20
Conny Ljung Gozzi	Suppleant	2023-11-20



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Niklasson, Per-Olof Bergman, Hans Mattsson samt Conny Ljung Gozzi.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Olof Bergman, Ulla Bruckner, Ann Garpegård och Stefan Niklasson.

Revisorer har varit: Stig-Gustav Björklund (ordinarie) och Stefan Flender (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stefan Flender, Christer Holm och Edith Rodeby (sammankallande) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav en genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % fr o m 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 2023-05-31.

Januari

Energioptimeringen fortsätter.

Vi behöver hjälp med att alla ser till att belysningen släcks i våra allmänna utrymmen när vi lämnar dessa.

Februari

Bokslutsarbetet startar, våra nya torktumlare är på plats och i och med detta så minskar vi energi- åtgången.

Mars

Bokslutet är nu klart och fastställt, vi bokar nu in ordförande för årsmötet. Datum för detta är i dagsläget satt till måndag 22/ 5 2023 kl 17.00.

Fortfarande problem med andrahandsuthyrning i en lägenhet, detta jobbar vi nu med för att få bort.

Föryngringsklippningen på innergårdens första hälft är klart.

Fortfarande problem med att följa våra stadgar angående skötsel av sin lånade uteplats.

Vi fortsätter med att hela tiden ha kontroll på vår energiförbrukning.

Nya skyltar till våra tvättstugor är beställda (informations tavlor), nu även monterade.

April

Byte av våra elmätare är nu genomfört av E ON.

Trädgårdsmöblerna på plats.

Vårt städföretag kommer att rengöra samtliga utrymmen och även grillen denna gång.

Tråkigt när de som använder grill och bord inte gör rent och snyggt efter sig (skärpning)!

Iordningsställande av våra perenna rabatter genomförs av Lövhagen AB samt kompletteras där så behövs.

De två uteplatserna mot Björkvallatorget kommer att laseras, underhåll.

Andrahandsuthyrningen börjar närma sig slutet, detta har inneburit extra mycket arbete för styrelsen.

Fortfarande boende som inte rättar sig efter våra stadgar, tråkigt då detta innebär kostnader för alla oss övriga.

Rättelseanmodan översänt vid flertalet tillfällen, nu har vi lagt över ärendet till jurist på HSB. Ökade kostnader, men vi ser ingen annan utväg.

Fönsterputs i våra entreer och tvättstugor kommer att genomföras nu i april.

Lite nya leksaker inköpt, städ vid sandlådan.

Maj

Lekplatsbesiktning skall genomföras.

Lasse hjälper oss med att lasera virket vi de båda uteplatserna mot Björkvalltorget.

Innergården skall nu putsas till och en del marksten läggas om av Lövhagens runt vår fastighet.

Vi arbetar vidare med Michael Energiförädling, vi är inte övertygade att vi har rätt belastning genom E on – AMP.

Årsmöte 22/5, vi tackar samtliga närvarande för ert stöd för styrelsen arbete.

Conny och Hasse blev invalda som suppleanter, vi ser detta som en tillgång i det fortsatta arbetet.

Vårt mål nu ligger på att ta fram en förstudie angående batteridrift för att ytterligare kunna säkra/ sänka våra energikostnader.

Om denna studie är positiv kommer vi att ta in tre offerter för att få fram bästa pris och garantier för oss.

Odlingslådorna är planterade med dill, persilja och gräslök.

Blommor på våra bord är också inköpta. Runa har här tagit på sitt ansvar att vattnings sker.

Seved svarar för våra övriga växter och sköter vattnings av dessa.

Planering pågår för att se om vi kan genomföra en gårdsfest, detta har inte gått de två senaste åren på grund av pandemin.

Vår innergård blir nu uppdaterad, en del växter behöver bytas ut.

Juni

Nu är våra planteringar gödslade och några av våra perenner byts ut.

Grillhuset, där har det inte fungerat så bra! Någon boende tycker att ??? skall sköta städ och tömning efter deras eget grillande (mycket tråkigt).

Juli

Seved har skött vattningen (väl utfört).

Augusti

Vår innergård får nu två inbyggda uteplatser, detta för att då har samtliga boende tillgång till inhägnad uteplats (likavärdesprincipen).

Gårdsfest 12/ 8 på vår innergård, det bjuds på smörgåstårter dryck och kaffe. Vi var ca 30 personer som åt drack och hade trevligt. Vädret - så där. Men ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar och ställa frågor till styrelsen.

Besiktning av våra tak är nu genomfört, vissa smärre justeringar registrerades. Arbetet för detta är nu beställt och kommer att utföras vecka 34-35 .

Vi har beslutat att amortera 1,0 miljoner kr på våra lån, detta kommer att genomföras den 28/9.

Vi följer hela tiden vår ekonomiska status, avgiftshöjningen som genomfördes med 5 % 1/1 2023 ser i dagsläget ut att räcka för nu för detta år. Samtliga vi ägare till fastigheten uppmanas att hjälpas åt med att minska våra kostnader. Tänk på att vädra i korta stunder under de kalla månader som kommer, sophämtning i rätt kärl för rätt produkt.

Felanmälan kvällar/ helger? Mycket dyra kostnader som vi all får bära.

Varje lägenhetsinnehavare bör själva se över vad/ hur går det att minska samt att själv åtgärda där så är möjligt alternativt kontakta styrelsen.

Vattenförbrukning är ytterligare ett område där vi kan hjälpa till att minska vår förbrukning.

Våra solceller har producerat mycket bra med energi under april till juli.

Vattenskador är ytterligare ett område vi måste hjälpa till med, tänk på att enbart vatten skall spolas och hällas ut i kök/ badrum. Inga fritureoljor eller färger etc, tillika torka ur stekpannor med papper så att fett inte spolas ut i köksavloppet. Finns en rad ytterligare sätt som ni säkert har koll på.

Garageporten, där har vi haft en del problem med att den hakar upp sig ibland vid stängning. Nu skall detta vara åtgärdat.

Däremot - till vår förvåning – vet vi att ett flertal inte stannar och inväntar att garageporten stänger helt när vi kör ut/ in i garaget. Är övertygad om att ingen vill få inbrott i sin bil på grund av att obehöriga personer tar sig in i garaget samt skadegörelserisk. Förstår inte varför detta inte fungerar? Går självklart att lösa med att den / de som inte sköter detta blir uppsagda från sin p-plats.

September

Byggnation innergården, 2 av uteplatserna har nu fått staket runt sina utrymmen.

Nyplanteringar genomförs och rabatter klipps och iordningställs för vår trevnad.

Vi ser nu över möjligheten att köpa in en hjärtstartare, vi väntar nu på offert. Tanken är denna skall placeras vid styrelserummet på innergården, vi ser också över hur vi skall få tillstånd utbildning för detta till boende som så önskar.

Amortering genomförs med 1,0 miljoner kronor på våra lån.

Vi har även genomfört en total översyn av våra tak med hjälp av Energi Effektivisering som vi också har samarbetsavtal med.

De sköter solceller, bergvärme samt allt som rör vår ventilation och luftåtervinning - detta på ett utmärkt sätt.

Väsby Lås svarar för våra postboxar, uppkoppling av porttelefoner samt årlig besiktning av samtliga entreer och lås. De svara även för kameraövervakning.

Lövhagens trädgårdar svarar för våra rabatter, gräsklippning samt häckar.

Vinterperioden är det tre stycken glada boende som skottar och halkbekämpar.

Oktober

Nu startar budgetarbete för 2024.

Inköp ny flaggstångsbelysning.

Bokslutsarbetet är i full gång, vi kommer att amortera ytterligare 1.0 miljoner kr under december 2023.

Planeringen gäller även att förnyringsklippa resterande av buskarna på innergården samt beställa ett vattendroppsystem till perennrabatterna.

Hela vårt tak är nu genomgången av Energi effektivisering - mycket väl utfört arbete.

Hjärtstartare är nu beställd, vi ser också över möjligheten att genomföra HLR utbildning inom föreningen. Någon som genomgått denna kurs och känner sig manad att delta med sitt kunnande om olyckan är framme? Kurs för detta kommer, ca 12 personer kommer vi att behöva för att utbilda. Skåpet med hjärtstartaren kommer att placeras på innergården vid styrelserummet.

Ny belysning till flaggstången är inköpt, kommer att ge ljus inför vår jul, marschaller sätts ut inför Lucia, julafton och till nyårsafton.

November

Hjärtstartare på plats.

Energin ses över och lås / dörrar har gått igenom.

Möte med Länsförsäkringars mäklare, presentation av föreningssiffror och underhåll. Länsförsäkringar erbjuder samtliga boende på en värdering av sin lägenhet kostnadsfritt.

December

Belysning flaggstången är nu på plats (7200 dioder) dessutom mycket låg energiförbrukning.

Vill återigen påminna om vikten av att se till att samtliga dörrar är stängda efter ut/in passage.

Samhället idag lämnar mycket övrigt att önska, inte minst respekten för andra människors egendom.

Nu startar vi arbetet med bokslutet för 2023.

Vill ta tillfället i akt att tacka mina medarbetare i styrelsen för ett väl utfört arbete.

Många frågor och önskemål att besvara samt att se över.

Nu ser vi fram med tillförsikt 2024.

Stefan Niklasson
Styrelseordförande
Brf Optimus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	187	176	408	339
Skuldsättning, kr/kvm	6 223	6 514	6 681	6 680	7 007
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 388	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	11	10	9
Energikostnad, kr/kvm	211	160	130	93	0
Årsavgifter, kr/kvm	736	702	702	736	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	923	941	942	0
Nettoomsättning, tkr	5 993	5 671	5 806	5 776	5 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	-695	-1 261	-845	158	153
Soliditet, %	39	39	41	40	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m**

2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret. Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 830 tkr men då har föreningen amorterat 2 000 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 229 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 244 713	0	0	14 244 713
Upplåtelseavgifter, kr	340 308	0	0	340 308
Underhållsfond, kr	3 627 527	0	-38 870	3 588 657
S:a bundet eget kapital, kr	18 212 548	0	-38 870	18 173 678
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 384 507	-1 261 223	38 870	8 162 154
Årets resultat, kr	-1 261 223	1 261 223	-694 603	-694 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 123 284	0	-655 733	7 467 551
S:a eget kapital, kr	26 335 832	0	-694 603	25 641 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 530 000 kr samt ianspråktagande skett med 568 870 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	8 162 154
Årets resultat, kr	-694 603
Reservation till underhållsfond, kr	-530 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	261 503
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 199 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 199 054

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 992 953	5 652 450
Övriga rörelseintäkter		210 035	18 194
Summa Rörelseintäkter		6 202 988	5 670 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 433 270	-3 736 250
Övriga externa kostnader	Not 4	-274 782	-333 237
Personalkostnader	Not 5	-416 518	-347 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 825 834	-1 838 771
Summa Rörelsekostnader		-5 950 405	-6 255 621
Rörelseresultat		252 583	-584 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	73 010	19 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 020 196	-696 033
Summa Finansiella poster		-947 186	-676 245
Resultat efter finansiella poster		-694 603	-1 261 223
Resultat före skatt		-694 603	-1 261 223
Årets resultat		-694 603	-1 261 223

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	62 095 869	63 445 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	9 901	14 852
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	185 428
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 105 770	63 645 448
Summa Anläggningstillgångar		62 105 770	63 645 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 253	0
Aktuell skattefordran		1 266	6 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	714 463	975 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	160 326	313 187
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		885 308	1 295 311

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 106 426	2 681 018
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 106 426	2 681 018

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		65 097 504	67 621 778
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 585 021	14 585 021
Fond för yttre underhåll	3 588 657	3 627 527
Summa Bundet eget kapital	18 173 678	18 212 548

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 162 154	9 384 507
Årets resultat	-694 603	-1 261 223
Summa Fritt eget kapital	7 467 551	8 123 284

Summa Eget kapital

25 641 229	26 335 832
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 974 891	31 974 891
Summa Långfristiga skulder		21 974 891	31 974 891

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		230 232	300 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	312 011	128 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	939 141	882 596
Summa Kortfristiga skulder		17 481 384	9 311 055

Summa Skulder

39 456 275	41 285 946
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

65 097 504	67 621 778
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	252 583	-584 978
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 825 834	1 838 771
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 825 834	1 838 771
------------------	------------------

Erhållen ränta	73 010	19 788
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-911 435	-690 416
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 239 992	583 165
------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	157 498	-52 536
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 568	143 178
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

219 065	90 642
----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 459 058	673 807
------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-286 156	-185 428
---	----------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286 156	-185 428
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-1 025 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 025 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-827 098	-536 622
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 647 266	4 183 888
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 820 168	3 647 266
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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).

Resultaträkning

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

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 129 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 969 240	3 779 976
	Årsavgifter lokaler	1 053 252	1 003 080
	Hyror lokaler	390 000	351 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	402 108	344 856
	Hyror förbrukningsbaserad	22 669	24 349
	Hyror informationsöverföring	105 000	105 000
	Hyror övrigt	40 848	35 700
	Övriga primära intäkter	9 836	7 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 992 953	5 652 450
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 992 953	5 652 450

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-349 718	-768 703
	Reparationer	-420 936	-319 153
	Planerat underhåll	-261 503	-568 870
	Försäkringsskador	-33 011	-149 385
	El	-1 056 712	-811 001
	Vatten	-228 381	-192 424
	Sophämtning	-135 277	-143 078
	Fastighetsförsäkring	-141 096	-122 692
	Kabel-TV och bredband	-170 579	-143 992
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-297 230	-292 330
	Förvaltningsavtalskostnader	-338 828	-224 621
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 433 270	-3 736 250

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 505	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 569	-42 867
	Administrationskostnader	-53 407	-103 792
	Extern revision	-13 635	-17 219
	Konsultkostnader	-23 847	0
	Medlemsavgifter	-26 200	-24 815
	Föreningsverksamhet	0	-13 025
	Övriga förvaltningskostnader	-100 619	-131 520
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-274 782	-333 237
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-373 100	-312 600
	Sociala avgifter	-40 418	-31 763
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-416 518	-347 363
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	413	1 001
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	72 597	18 787
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 010	19 788
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 019 206	-694 893
	Övriga räntekostnader	-990	-1 140
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 020 196	-696 033

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 030 374	79 030 374
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 070 000	2 070 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	410 113	410 113
	Årets investeringar	471 584	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 982 071	81 510 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 065 319	-16 231 498
	Årets avskrivningar	-1 820 884	-1 833 821
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 886 203	-18 065 319
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 095 869	63 445 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000 000	9 000 000
	<i>Summa</i>	104 600 000	104 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 788 000	83 788 000
	Varav i eget förvar	-17 587 000	-17 587 000
	<i>Summa</i>	66 201 000	66 201 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	49 503	49 503
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 503	49 503
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 652	-29 702
	Årets avskrivningar	-4 950	-4 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 602	-34 652
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 901	14 851
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	185 428	0
	Årets investeringar	0	185 428
	Omklassificering till byggnad och planerat underhåll	-185 428	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	185 428

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

713 742

966 248

Övriga fordringar

721

9 710

Summa Övriga fordringar

714 463

975 958

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 326

313 787

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 326

313 787

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

3 220

0

SBAB

2 103 206

2 681 018

Summa Kassa och bank

2 106 426

2 681 018

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,51%	2031-03-25	4 474 891	0
Swedbank	2,05%	2025-01-24	7 500 000	0
Swedbank	4,62%	2024-01-28	6 000 000	0
Swedbank	1,22%	2031-01-24	10 000 000	0
Swedbank	3,65%	2024-11-25	10 000 000	0
			37 974 891	0

Långfristig del

21 974 891

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

16 000 000

Kortfristig del

16 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	150 531	36 537
	Momsskuld	67 470	56 840
	Källskatt	44 443	33 854
	Inre fond	946	946
	Övriga kortfristiga skulder	48 621	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	312 011	128 177
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	512 782	412 042
	Upplupna räntekostnader	168 987	60 226
	Övriga upplupna kostnader	257 372	410 328
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	939 141	882 596

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 Optimus i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig-Gustav Björklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:19:29



PER-OLOF BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:50:27



ANN GARPEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:37:22



ULLA BRUCKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:09:47



STIG-GUSTAV BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:16:35



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:06:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG-GUSTAV BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:18:42



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:07:00



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.