



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Fågelsången



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0253 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2284	1969-01-01	1968
Jakobsberg 2:2359	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2360	1968-01-01	1967
Jakobsberg 2:2361	1968-01-01	1967
Jakobsberg 2:2411	1969-01-01	1969

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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 ²
32	lokaler (hyresrätt)	3 602
24	förråd	187
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 994
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	522
65	p-platser	0
144	garageplatser	0
Totalt 451 objekt		19 305

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 25 st 2 rok, 23 st 3 rok, 79 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Gou

18

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:19	Samfällighet		25	Tillfart o parkering
Järfälla Jakobsberg S:18	Samfällighet		36	Lekplats o parkering

Totalt 2 objekt**Förvaltning**

Under året har föreningen haft avtal med:

- El & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- J Entreprenad - trappstädning

Fågelsången har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är <http://www.hsb.se/stockholm/brf/fagelsangen/>
Stamprojektet har en egen hemsida: fagelsangenstambyte.se.

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Rikhard Ekman	Ordförande	2012-05-15
Benny Ericsson	Ledamot	2018-06-20
Kari Ahokas	Ledamot	2012-05-15
Petra Andersson	Ledamot	2022-10-13
Fredrik Öhman	Ledamot	2023-09-20
Anette Kallin	Ledamot	2022-05-18
Marcus Gry	Ledamot	2023-09-20
Ann-Britt Åhlander	Suppleant	2020-11-11
Kalle Persson	Suppleant	2018-06-20
Alexander von Schéele	Suppleant	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Ekman, Marcus Gry, Fredrik Öhman och Alexander von Scheele

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Ericsson, Kari Ahokas, Tom Rikhard Ekman och Anette Kallin.

Revisorer har varit: Gunnar Dalmalm med Ann-Cathrin Tek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Tom
NA

Valberedning har varit: Elisabeth Jansson, Janne Carnestedt samt Johnny Zhang Fahlander vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 43 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.

Ombyggnad och underhåll

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under 2024.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011	Nya abonnentcentraler för fjärrvärme.
2015	Nya fasader av tjockputs på tilläggsisolering, nya fönster och fönsterdörrar, nya entrédörrar, förstörade balkonger och ny takpapp.
2018	Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
2019	Ny lösning av avfallshantering av märke Molok.
2023	Stambyte klart och belysningsarmaturer i trapphus utbytta samtidigt.
2024	Fyra laddplatser för lokalhyresgäster.

Ombyggnad och underhåll

Under 2024 har inga ombyggnader ägt rum. Några ståldörrar har bytts ut och en del maskiner i tvättstugor har blivit ersatta med nya maskiner.

Vattenskador

Under 2024 har Fågelsången inte drabbats av vattenskador i bostäder som kan relateras till nya rör och nya tätskikt i badrummen. Det är ett tecken på att kvaliteten på utfört arbete i stort i stambytet är okej.

Framtida utveckling

Budget för 2025

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2025. Garage och p-platser höjs med 4 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2025 visar på ett positivt resultatutfall som är cirka 700 000 kr.

Ekonomi på sikt

En viktig del av den ekonomiska planeringen under de senaste åren har varit att bedöma vad effekten blir av ett stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna. Styrelsen har en prognos som säger att avgiftshöjningen behöver vara 4 % under några år med utgångspunkt från det som varit känt då budgeten för 2025 beslutades av styrelsen.

Gou

A

Styrelsen behöver hantera dels den finansiella sidan, dvs räntor och amorteringar och dels driftkostnaden. Utöver ekonomiska förhållanden gäller det att hantera aktiviteter för att hålla fastigheterna i gott skick.

Under perioden med låga räntor gjordes större amorteringar, vilket är positivt för Fågelsångens skuldsättning nu när räntorna har stigit. Nu när räntorna är högre har styrelsen sänkt amorteringarna, dvs att styrelsen har för avsikt att inte låta summan av amorteringar och räntor ge allt för stor negativ effekt på kassaflödet i dagens läge. Energidelen, dvs el, fjärrvärme och vatten, är en ökande andel i driftkostnaden. Därför är det en viktig uppgift för styrelsen att försöka minska energidelen i driftkostnaden. Utöver kostnadsskäl är det också nödvändigt att minska energibehovet på grund av kommande nya statliga regleringar som säger att föreningen måste vidta åtgärder för att sänka föreningens energibehov.

Kostnaden för utvecklingen av infrastruktur hos leverantörer av el, värme och vatten kommer att höja kostnaden kraftigt även för föreningen. Med andra ord behöver styrelsen ta del av leverantörernas prismodeller för att kunna göra ekonomiska prognoser för föreningen i framtiden.

Den ekonomiska situationen i föreningen och riskerna för negativa konsekvenser av bristande underhåll bör avgöra när och i vilken ordning underhåll och investeringar bör utföras.

Planerade underhåll och investeringar

Under åren 2025-2028

Åtgärda punkter på restlistan från stambytet.

Renovering av yttertrappor av betong.

Byte av gamla stäldörrar.

Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugor när de slutar fungera efter att ha uppnått en viss ålder.

Under åren 2029-2033

Ventilation med värmeåtervinning där värmeåtervinning saknas.

Byte av abonnentcentraler för fjärrvärme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

Tom
A

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	362	329	488	499	429
Skuldsättning, kr/kvm	7 229	6 505	7 306	4 724	3 103
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 907	9 439	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	7	5
Energikostnad, kr/kvm	234	235	197	209	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	1 019	980	942	897
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 134	1 062	1 042	1 008	1 008
Nettoomsättning, tkr	21 331	20 448	19 966	19 332	18 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 963	2 861	6 556	6 284	5 184
Soliditet, %	33	31	31	35	42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 879 700	0	0	2 879 700
Upplåtelseavgifter, kr	1 660 600	0	0	1 660 600
Underhållsfond, kr	15 303 095	0	1 039 712	16 342 807
S:a bundet eget kapital, kr	19 843 395	0	1 039 712	20 883 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	46 485 099	2 860 615	-1 039 712	48 306 002
Årets resultat, kr	2 860 615	-2 860 615	1 963 256	1 963 256
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	49 345 714	0	923 544	50 269 258
S:a eget kapital, kr	69 189 109	0	1 963 256	71 152 365

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 881 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 841 288 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

Tom

RESULTATDISPOSITION

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

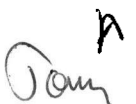
Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	48 846 261
Årets resultat, kr	1 963 256
Reservation till underhållsfond, kr	-1 381 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	840 741
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	50 269 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	50 269 258

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	21 330 823	20 448 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	346 315	49 008
Summa Rörelseintäkter		21 677 138	20 497 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 280 112	-11 676 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-998 486	-551 215
Personalkostnader	Not 6	-306 135	-236 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 119 363	-2 402 681
Summa Rörelsekostnader		-15 704 096	-14 867 222
Rörelseresultat		5 973 043	5 630 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	207 689	207 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 217 476	-2 976 993
Summa Finansiella poster		-4 009 787	-2 769 551
Resultat efter finansiella poster		1 963 256	2 860 615
Resultat före skatt		1 963 256	2 860 615
Årets resultat		1 963 256	2 860 615

Tom

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 205 093 839 101 617 314

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 0 107 595 888

*Summa Materiella anläggningstillgångar***205 093 839 209 213 202****Summa Anläggningstillgångar****205 093 839 209 213 202**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

42 769 75 349

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 368 145 6 751 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 486 917 323 325

*Summa Kortfristiga fordringar***3 897 831 7 149 811**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 4 696 688 4 493 481

*Summa Kassa och bank***4 696 688 4 493 481****Summa Omsättningstillgångar****8 594 519 11 643 292****Summa Tillgångar****213 688 358 220 856 494**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 540 300

4 540 300

Fond för yttre underhåll

16 342 807

15 303 095

*Summa Bundet eget kapital***20 883 107****19 843 395**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

48 306 002

46 485 099

Årets resultat

1 963 256

2 860 615

*Summa Fritt eget kapital***50 269 258****49 345 714**

Summa Eget kapital

71 152 365**69 189 109**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

95 400 946

42 288 440

*Summa Långfristiga skulder***95 400 946****42 288 440**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

42 788 620

104 157 142

Leverantörsskulder

787 456

1 698 248

Skatteskulder

43 319

89 676

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

676 352

627 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 839 300

2 805 936

*Summa Kortfristiga skulder***47 135 047****109 378 945**

Summa Skulder

142 535 993**151 667 385**

Summa Eget kapital och skulder

213 688 358**220 856 494**

Dom 7/8

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 973 043	5 630 166
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 119 363	2 402 681
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 119 363	2 402 681
Erhållen ränta	207 689	207 442
Erlagd ränta	-4 043 489	-2 783 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 256 606	5 457 259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-135 547	3 531 322
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 049 363	-3 276 284
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 184 911	255 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 071 695	5 712 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-24 734 459
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 734 459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 256 016	5 000 812
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 256 016	5 000 812
Årets kassaflöde	-3 184 321	-14 021 349
Likvida medel vid årets början	11 274 312	25 315 661
Likvida medel vid årets slut	8 089 992	11 274 312

NS

Dom

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).

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	2525 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.

Tom

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

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	16 005 625	15 271 642
	Årsavgifter lokaler	1 152 512	1 108 188
	Hyror lokaler	3 455 648	3 231 322
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 637 394	1 533 085
	Hyror övrigt	179 442	396 203
	Övriga primära intäkter	132 779	121 276
	Summa Bruttoomsättning	22 563 400	21 661 716
	Avgiftsbortfall	0	-360 900
	Hyresbortfall	-1 232 577	-852 436
	Summa	-1 232 577	-1 213 336
	Summa Nettoomsättning	21 330 823	20 448 380

DS
Tom

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 664	0
	Övriga sekundära intäkter	300 651	49 008
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	346 315	49 008
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 670 200	-1 776 252
	Snö och halk-bekämpning	-171 959	-242 048
	Reparationer	-1 174 950	-2 022 648
	Planerat underhåll	-840 741	-1 000 547
	Försäkringsskador	-114 451	-135 775
	El	-861 328	-838 576
	Uppvärmning	-2 845 751	-2 945 108
	Vatten	-774 954	-700 329
	Sophämtning	-596 851	-613 624
	Fastighetsförsäkring	-253 337	-399 050
	Kabel-TV och bredband	-178 939	-173 638
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-544 830	-537 245
	Förvaltningsavtalskostnader	-225 045	-286 470
	Övriga driftkostnader	-26 776	-5 517
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 280 112	-11 676 827
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-458	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 229	-18 777
	Administrationskostnader	-137 188	-164 167
	Extern revision	-21 826	-16 848
	Konsultkostnader	-733 236	-34 279
	Medlemsavgifter	-58 950	-56 100
	Föreningsverksamhet	-21 720	-6 050
	Övriga förvaltningskostnader	-13 878	-254 993
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-998 486	-551 215
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-260 936	-193 364
	Sociala avgifter	-45 199	-43 136
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 135	-236 500

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	1 705	2 691
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	205 984	204 751
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	207 689	207 442
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	-4 216 950	-2 950 416
	Övriga räntekostnader	-526	-26 577
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 217 476	-2 976 993
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	130 771 466
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 793 197	2 793 197
	Årets investeringar	107 595 888	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	241 160 551	133 564 663
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 947 349	-29 544 668
	Årets avskrivningar	-4 119 363	-2 402 681
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-36 066 712	-31 947 349
	Utgående redovisat värde	205 093 839	101 617 314
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 400 000	152 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 344 000	17 344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 600 000	73 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 984 000	6 984 000
	Summa	250 328 000	250 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	158 750 600	158 750 600
	Varav i eget förvar	-1 520 000	-1 520 000
	Ställda säkerheter	157 230 600	157 230 600

Toum K

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	107 595 888	82 861 430
	Årets investeringar	0	24 734 459
	Omklassificering till byggnad	-107 595 888	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	107 595 888
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 393 304	6 780 831
	Övriga fordringar	-25 159	-29 694
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 368 145	6 751 137
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	486 917	323 325
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	486 917	323 325
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	4 696 688	4 493 481
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 696 688	4 493 481



Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek lån 530609	0,96%	2025-01-30	7 245 000	100 000
Stadshypotek lån 560404	2,89%	2025-06-01	9 000 000	400 000
Stadshypotek lån 604666	4,3%	2025-03-01	9 650 000	200 000
Stadshypotek lån 738282	2,89%	2026-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek lån 637118	4,71%	2025-09-30	3 090 000	200 000
Stadshypotek lån 651360	4,13%	2025-12-01	13 803 620	200 000
Stadshypotek lån 672813	3,82%	2026-03-01	17 700 000	400 000
Stadshypotek lån 690404	3,67%	2026-06-01	8 700 000	200 000
Stadshypotek lån 706936	2,76%	2026-09-01	18 300 000	400 000
Stadshypotek lån 731082	2,53%	2026-12-01	35 278 228	700 000
Stadshypotek lån 737781	2,89%	2026-12-30	12 538 718	0
			138 189 566	2 800 000

Långfristig del	93 700 946
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	42 788 620
Kortfristig del	44 488 620
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek lån 530609	0,96%	2025-01-30	7 245 000	100 000
Stadshypotek lån 560404	2,89%	2025-06-01	9 000 000	400 000
Stadshypotek lån 604666	4,3%	2025-03-01	9 650 000	200 000
Stadshypotek lån 738282	2,89%	2026-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek lån 637118	4,71%	2025-09-30	3 090 000	200 000
Stadshypotek lån 651360	4,13%	2025-12-01	13 803 620	200 000
Stadshypotek lån 672813	3,82%	2026-03-01	17 700 000	400 000
Stadshypotek lån 690404	3,67%	2026-06-01	8 700 000	200 000
Stadshypotek lån 706936	2,76%	2026-09-01	18 300 000	400 000
Stadshypotek lån 731082	2,53%	2026-12-01	35 278 228	700 000
Stadshypotek lån 737781	2,89%	2026-12-30	12 538 718	0
			138 189 566	2 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	42 788 620
Kortfristig del	44 488 620

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	466 928	482 576
	Momsskuld	163 971	104 365
	Inre fond	21 478	21 478
	Övriga kortfristiga skulder	23 975	19 524
	Summa Övriga skulder	676 352	627 943

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 686 440	1 869 483
	Upplupna räntekostnader	415 434	241 447
	Övriga upplupna kostnader	737 426	695 006
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 839 300	2 805 936

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.

Järfälla 25 april 2025

Tom Ekman

Tom Ekman

Anette Kallin

Anette Kallin

Fredrik Öhman

Fredrik Öhman

Kari Ahokas

Kari Ahokas

Benny Ericsson

Benny Ericsson

Marcus Gry

Marcus Gry

Petra Andersson

Petra Andersson

Vår revisionsberättelse har 29/4-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Helli

Gunnar Dalmalm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången i Järfälla, org.nr. 713200-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången 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.



hb

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 Fågelsången 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 revisionssed 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 fortlopande 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

29/4-25


Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunnar Dalmalm
Av föreningen vald revisor



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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