



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Aspås i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspås i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0048 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 1966. Föreningen har tagit beslut om nya stadgar som registrerades 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2514	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2515	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2516	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2517	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2518	1969-01-01	1969
Jakobsberg S:15	1969-01-01	

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
530	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41179
152	lokaler inkl. förråd	1840
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1421
359	garageplatser varav 6 laddplatser	8800
183	p-platser varav 24 laddplatser	0
Totalt 1228 objekt		53240

Föreningens lägenheter fördelas på: 74 st 1 rok, 134 st 2 rok, 202 st 3 rok, 56 st 4 rok, 64 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bent S Ingemann	Ordförande	2018-04-30
Lars-Erik Edemyr	Ledamot	2015-05-06
Gun Stråth	Ledamot	2017-04-22
Gunilla Sandberg	Ledamot	2022-06-01
Clas-Göran Bodin	Ledamot	2020-06-22
Per Jönsson	Ledamot	2019-04-27
Hans Jansson	Ledamot	2021-05-03
Niklas Svensson	HSB - Ledamot	2022-10-19
Kanar Alkass	Suppleant	2022-06-01
Magnus Söderbom	Suppleant	2021-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Eric Edemyr, Gun Stråth, Clas-Göran Bodin och Per Jönsson samt suppleanten Kanar Alkass.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Edemyr, Gun Stråth, Gunilla Sandberg och Bent S Ingemann.

Revisorer har varit: Bo Östlund med Uta Marinko som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lisbeth Borg (sammankallande), Klas Ove Kindlund, Monica Pettersson och Angelika Barkfjärd, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-09-13. På extra stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5 % fr.o.m. 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-04.

Ombyggnad och underhåll

Under år 2023 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Byte till energisnål tvätt-utrustning i tvättstugor i samband med stambyte.
- Föreningslokalen har renoverats.
- Ett flertal branddörrar har bytts ut enligt plan
- Innergården har fräschats upp och lekplatser har säkerställts i enlighet med lekplatsbesiktningen
- Alla rökluckor har bytts ut på innergården
- Utökat med 26 parkeringsplatser varav 20 ladd-platser
- HSB-expeditionen och styrelselokalen har delvis byggts om i samband med stambytet.
- 8 portar har blivit stambytta
- Installation av avfallskasuner påbörjat
- Upphandling renovering av Drift- och underhållscentraler
- Upphandling relining av bottenplatta
- Upphandling kulvertbyte
- Upphandling Ventilationsrenovering
- Renovering av föreningslokalen

Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls den 29 november 2023 då omkring 40 medlemmar deltog.

Vid detta möte informerades om pågående projekt och arbeten i olika grupper samt om de beslutade avgifterna för 2024.

Under året har styrelsen haft 11 öppna hus som från april flyttats från styrelselokalen till visningslokalen vid port 40. I övrigt har styrelsen huvudsakligen bedrivit sitt informationsarbete på webben och på anslagstavlor samt delvis på föreningens grupp i Facebook.

Föreningen har även deltagit i stambytesentreprenören PHABs sex trapphusmöten samt även anordnat ett par möten för erfarenhetsutbyte med boende som genomgått stambytet.

Arbetsgrupper

För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

Beredningsgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Gun Stråth.

Gruppen träffas en gång i veckan för att bereda och besvarar ärenden som inkommer till föreningen med post samt bereder de ärenden som ska behandlas av styrelsen. Gruppen hanterar även inkommande aktuella ekonomifrågor.

Fastighetsgrupp: Fastighet, Energi, Säkerhet

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Per Jönsson och Classe Bodin.

Gruppen träffas månadsvis för att hanterar alla frågor som rör våra fastigheter och föredrar ärenden i dessa frågor inför styrelsen.

Miljögrupp

Hans Jansson, Gunilla Sandberg, Christer Svartling, Birgitta Bodin och Lisbeth Borg.

Gruppen upphörde i maj månad.

Avfallsgrupp

Bent Ingemann, Hans Jansson och Gunilla Sandberg.

Gruppen arbetar med införande av mat- och restavfallshantering i föreningen och träffas minst en gång per månad.

Stamgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Hans Jansson, Classe Bodin och Gun Stråth. Gruppen arbetar med stambytet. Deltar aktivt på byggmöten med entreprenörer och projektledning samt förbereder dessa på särskilda stamgruppsmöten med förvaltaren.

Avtalsgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Hans Jansson och Christer Svartling tom maj 2023 därefter Bent Ingemann, Lars-Eric Edemyr, Hans Jansson, Gunilla Sandberg och Gun Stråth.

Gruppen ser över föreningens olika avtal med entreprenörer men även föreningens hyresavtal.

Information och IT

Gun Stråth, Bent Ingemann och Classe Bodin

Gruppen arbetar med information till medlemmarna och till mäklare och andra intressenter.

Yttre miljö

Planteringslådor på gaveln vid SPF togs bort, sly rensades runt A-husets miljöhus. Ny häck planterades vid lekplats och staket byttes ut. Rivning av pergolan ner mot skolan, nedklippning av buskage. Parkeringsplank byts. Målning av två lekgrejer vid gamla sandlådan, Föreningen arbetar utifrån en aktuell trädvårdsplan.

Information

Styrelsen har under året kommit ut med 12 Aspnäs-info samt 14 Stam-info som kontinuerligt satts upp på föreningens anslagstavlor i hissarna samt i DAT (Digitala Anslags-Tavlan) och på hemsidan. I DAT finns även portarnas namntavlor samt fastighetsskötarens information till boende. 185 medlemmar har efter anmälan fått all aktuell information direkt i sin e-postlåda. I föreningens omtyckta Facebookgrupp kommunicerar 189 av föreningens medlemmar.

Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom årsredovisningar och kontaktuppgifter. Information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: www.brfaspnas.se

Fritidsverksamhet

Sammanställande och ansvariga: Gunilla Sandberg, Magnus Söderbom, Kanar Alkass och Jari Lahti.

Föreningslokalen

Lokalen som ligger på Aspnäsvägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Under 2023 har lokalen varit stängd då den dels behövs som ersättningslokal för SPF som hyr lokal som stambytt och haft vattenskada, dels för träffar med boende gällande stambytet.

Gästlägenheten

På grund av stambytet har gästlägenheten varit stängd under större delen av året, endast ett fåtal uthyrningar har skett.

Ansvarig tom mars 2023: Ulla Anzelius

Trivselgruppen

Vi hade inga träffar p.g.a. stambytet som gjort att lokalen ej varit tillgänglig. Ansvarig: Birgitta Bodin.

Modellflygklubben

Klubben består av sex medlemmar som träffas måndagskvällar. Andra dagar när tid och behov för reparation av modeller behövs. Man bygger mest flyg men även andra modeller. Om det finns intresse finns det några lediga platser. Nya medlemmar är välkomna. Ansvarig: Jan Skogfeldt

Boule

Boulebanorna har använts flitigt under året med start i april och säsong avslutning i november. Det har spelats mest på fredagar då gruppen har varit 10-15 personer. Gruppen leds av Karin och Svante som har många matcher på Aspnäs banor och tar hand om Fredagsgänget. Ansvarig: Magnus Söderbom

Minigolf

De nyinköpta minigolfbanorna har nyttjats en hel del under sommaren. Banorna kan nyttjas kostnadsfritt av våra medlemmar och vi hoppas på stort intresse för detta nästa år.

Ansvarig: vakant

Bastu

35 lägenheter har under året haft bastuavtal. Bastun har varit stängd halva året p.g.a. stambyte. I samband med stambytet beställdes en helt ny bastu och inredningen är uppdaterad med nya bänkar, krokar, speglar, städsåp. I november kunde bastun åter öppnas efter 6 månaders stängning. Ansvarig: Tapio Suominen.

Tennis

Ett 20-tal medlemmar har tennisavtal vid utgången av 2023.

Ansvarig: Victor Abarca

Bordtennis

Det har spelats sporadiskt under året och det är nu 10 lägenheter som har tillgång till bordtennisen. Ansvarig: Jari Lahti

Motionslokalen

Motionslokalen finns på Aspnäsvägen 22. Under 2023 hade 129 lägenheter löst avgift.

Under samma period har 2 827 pass bokats. Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning. Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig. Ansvarig: Lars Forsman.

Vävsstugan

Året har varit splittrat då två stambytestider har drabbat vävsstugan. Vävsstugan har inte varit igång mellan juni och början på oktober p.g.a. att alla vävstolar varit övertäckta och inplastade. Vävsstugan har i oktober kommit igång med full kraft. En ny medlem har antagits i gruppen och glädjande nog en yngre med kunskap om vävning (34 år). För 2024 har vi fått indikationer om ytterligare intresserade för vävsstugan. För närvarande är vi 6 medlemmar. Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

Trädgårdsgrupp

Vi har haft två möten under året. Vi diskuterade nya inköp, vad som behöver göras i våra planteringar och hur vi ska ordna vattningen. Arbetet flyter på som det ska. Vi bestämde att ha öppet hus varje söndag i maj för att värva nya medlemmar. En medlem har flyttat men vi fick istället en ny medlem så nu är vi totalt 7 st. Ansvarig: Lisbeth Borg

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar**År Åtgärd**

2015 Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus

2017 Byte av hissar

2018 Nytt passage- och bokningsystem

2018 Kollektiv bredbandsanslutning

2019 Målning av samtliga trapphus

2020 Byte till miljövänlig/energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

2021 Flytt och ombyggnad av gym och bordtennislokaler

2021 Tidigare grovsoprum har omvandlats till Miljöhus

2022 Utökad parkeringsplatser med 26 st varav 20 laddplatser

2022 Ytterligare två miljövänliga tvättstugor installerades

2022 Stamspolning

Framtida utveckling

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 12 % för 2024.

För att klara föreningens framtida underhåll krävs ytterligare avgiftshöjningar åren 2025-2028.

Denna budget och framtida prognos bygger på det framtida underhållet enligt plan.

Planerade underhåll och investeringar**År Åtgärd**

2023 - 2025 Stambyte

2023 - 2025 Fortsätta bytet av energisnål tvätt-utrustning i tvättstugorna

2023 - 2024 Anlägga kassuner för hantering av mat- och restavfall enligt kommunbeslut

2024 - 2025 Uppdatering av styr och regler i undercentralerna

2024 - 2026 Planering för fasadrenovering inkl. utredning om balkongerna

2027 - 2028 Fasadrenovering

2022 - 2029 Byte av samtliga branddörrar i föreningen enligt plan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 680 och under året har det tillkommit 51 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 684.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	238	261	283	194
Skuldsättning, kr/kvm	3 101	267	287	288	258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 327	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	255	189	185	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	674	654	635	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	766	752	721	0
Nettoomsättning, tkr	36 408	34 966	34 548	33 179	33 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 790	5 313	7 871	8 802	4 959
Soliditet, %	36	82	73	70	76

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassafflöde 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 419 200	0	0	5 419 200
Underhållsfond, kr	29 474 370	0	-3 368 104	26 106 266
S:a bundet eget kapital, kr	34 893 570	0	-3 368 104	31 525 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	52 017 792	5 313 028	3 368 104	60 698 924
Årets resultat, kr	5 313 028	-5 313 028	2 789 653	2 789 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	57 330 820	0	6 157 757	63 488 577
S:a eget kapital, kr	92 224 390	0	2 789 653	95 014 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 538 104 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	60 698 924
Årets resultat, kr	2 789 653
Reservation till underhållsfond, kr	-1 922 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 461 459
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	63 028 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	63 028 036

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	36 408 345	34 883 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	526 580	82 461
Summa Rörelseintäkter		36 934 925	34 966 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 991 752	-26 234 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 166 384	-787 034
Personalkostnader	Not 6	-1 207 803	-940 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 739 265	-1 739 265
Summa Rörelsekostnader		-33 105 204	-29 700 853
Rörelseresultat		3 829 721	5 265 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 202 444	212 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 242 513	-164 638
Summa Finansiella poster		-1 040 068	47 638
Resultat efter finansiella poster		2 789 653	5 313 028
Resultat före skatt		2 789 653	5 313 028
Årets resultat		2 789 653	5 313 028

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	65 278 318	67 017 582
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	92 524 581	2 352 536
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		157 802 898	69 370 118
Summa Anläggningstillgångar		157 802 898	69 370 118

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100 710	89 882
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	46 352 279	8 102 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 319 507	1 960 850
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		47 772 496	10 152 945

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	55 246 229	33 579 437
<i>Summa Kassa och bank</i>		55 246 229	33 579 437
Summa Omsättningstillgångar		103 018 725	43 732 382

Summa Tillgångar

260 821 623 **113 102 500**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll	26 106 266	29 474 370
Summa Bundet eget kapital	31 525 466	34 893 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	60 698 924	52 017 792
Årets resultat	2 789 653	5 313 028
Summa Fritt eget kapital	63 488 578	57 330 820

Summa Eget kapital

95 014 044	92 224 390
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	65 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		65 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		76 746 290	12 246 290
Leverantörsskulder		16 991 007	2 945 524
Skatteskulder		111 545	74 445
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	851 227	1 026 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 107 511	4 585 808
Summa Kortfristiga skulder		100 807 579	20 878 110

Summa Skulder

165 807 579	20 878 110
--------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

260 821 623	113 102 500
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 829 721 5 265 390

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 739 265 1 739 265

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 739 265 1 739 265

Erhållen ränta 1 202 444 212 276

Erlagd ränta -1 533 945 -165 811

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 237 486 7 051 120

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 307 726 -761 645

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 14 720 902 244 305

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

15 028 628 -517 339

Kassaflöde från den löpande verksamheten

20 266 114 6 533 780

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -90 172 045 -1 475 289

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-90 172 045 -1 475 289

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 129 500 000 -500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

129 500 000 -500 000

Årets kassaflöde

59 594 069 4 558 491

Likvida medel vid årets början

41 679 481 37 120 990

Likvida medel vid årets slut

101 273 550 41 679 481

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år

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 2 523 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.

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 599 780	27 246 087
	Årsavgifter lokaler	1 469 420	1 469 420
	Hyror lokaler	1 845 672	1 763 771
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 782 811	2 542 564
	Hyror förbrukningsbaserad	1 136 575	1 158 787
	Hyror övrigt	12 836	17 990
	Övriga primära intäkter	915 365	867 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	36 762 459	35 065 721
	Avgifts- och hyresbortfall	-354 114	-181 940
	<i>Summa</i>	-354 114	-181 940
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	36 408 345	34 883 781
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 317
	Övriga sekundära intäkter	526 580	63 144
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	526 580	82 461
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 402 331	-4 173 905
	Snö och halk-bekämpning	-530 778	-169 714
	Reparationer	-3 535 127	-3 131 712
	Planerat underhåll	-1 461 459	-3 538 104
	Försäkringskostnader	-1 824 763	-1 066 477
	EI	-3 972 394	-2 640 852
	Uppvärmning	-5 734 889	-4 925 931
	Vatten	-1 941 061	-2 005 155
	Sophämtning	-1 248 345	-1 215 942
	Fastighetsförsäkring	-794 210	-519 659
	Kabel-TV och bredband	-786 176	-868 513
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 232 170	-1 195 070
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 312 846	-751 714
	Övriga driftkostnader	-215 205	-31 347
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-28 991 752	-26 234 094

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 211	-11 611
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-191 774	-171 453
	Administrationskostnader	-201 697	-167 798
	Extern revision	-31 447	-29 956
	Konsultkostnader	0	-75 990
	Medlemsavgifter	-145 800	-146 715
	Föreningsverksamhet	-101 350	-132 287
	Övriga förvaltningskostnader	-474 104	-51 224
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 166 384	-787 034
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-36 326	-25 000
	Övriga arvoden	-983 693	-782 500
	Löner och övriga ersättningar	-14 804	-15 040
	Sociala avgifter	-149 706	-109 246
	Övriga personalkostnader	-23 274	-8 675
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 207 803	-940 461
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 642	3 608
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 191 803	208 668
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 202 444	212 276
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 240 760	-162 100
	Övriga räntekostnader	-1 753	-2 538
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 242 513	-164 638

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 431 925	131 431 925
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 250 043	6 250 043
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	137 681 968	137 681 968
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 664 386	-68 925 121
	Årets avskrivningar	-1 739 265	-1 739 265
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-72 403 650	-70 664 386
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 278 318	67 017 582
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	421 000 000	421 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	205 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	20 600 000	20 600 000
	Summa	665 000 000	665 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	143 684 500	61 041 500
	Varav i eget förvar	-793 900	-893 900
	Summa	142 890 600	60 147 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 352 536	877 247
	Årets investeringar	90 172 045	1 475 289
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	92 524 581	2 352 536
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	46 027 322	8 100 045
	Övriga fordringar	324 957	2 169
	Summa Övriga fordringar	46 352 279	8 102 214
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 319 507	1 960 850
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 319 507	1 960 850

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea Företagskonto	68 249	67 864
	Nordea Sparkonto	31 399	30 848
	SBAB	54 115 858	32 503 946
	Swedbank	1 030 723	976 788
	<i>Summa Kassa och bank</i>	55 246 229	33 579 447

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,48%	2024-10-28
	Nordea	4,51%	2024-11-15
	Nordea	4,24%	2026-06-17
		141 746 290	500 000

Långfristig del	65 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	76 746 290
Kortfristig del	76 746 290
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	49 050	49 050
	Momsskuld	0	188 345
	Källskatt	74 850	45 900
	Inre fond	720 998	727 781
	Övriga kortfristiga skulder	6 329	14 967
	<i>Summa Övriga skulder</i>	851 227	1 026 042

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 342 476	3 300 848
	Upplupna räntekostnader	725 815	17 247
	Övriga upplupna kostnader	2 039 220	1 267 713
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 107 511	4 585 808

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 Aspås i Järfälla, org.nr. 713200-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspås i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Östlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BENT S INGEMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:49:19



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 12:31:55



LARS-ERIK EDEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:20:49



GUNILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:18:07



GUN STRÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:50:28



HANS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 18:42:12



CLAS-GÖRAN BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:30:59



PER JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:57:25



BO ÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:55:30



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:19:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO ÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:51:56



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:20:02



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.