

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Fågelsången

MEDLEM I HSB



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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2018-04-04.

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lokaler (hyresrätt) samt förråd	3 845
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 994
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	522
65	p-platser	0
144	garageplatser	3 150
Totalt 457 objekt		22 511

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:19	Samfällighet		100	Tillfart o parkering
Järfälla Jakobsberg S:18	Samfällighet		100	Lekplats o parkering

Totalt 2 objekt

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- EI & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB 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: fagelsangestambyte.se.

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Rikhard Ekman	Ordförande	2012-05-15	
Benny Ericsson	Ledamot	2018-06-20	
Kari Ahokas	Ledamot	2012-05-15	
J Michael Micha Lund	Ledamot	2017-06-08	2023-09-20
Petra Andersson	Ledamot	2022-10-13	
Fredrik Öhman	Ledamot	2023-09-20	
Linda Hanserius	Ledamot	2019-08-27	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: ledamöterna: Kari Ahokas, Benny Ericsson och Annette Kallin samt suppleanterna: Ann-Britt Åhlander och Kalle Persson.

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 BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Elisabeth Jansson, Jan Carnestedt och Jonny Zhang Fahlander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat 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.

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, förstorade balkonger och ny takpapp.
2018	Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärlag i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
2019	Ny lösning av avfallshantering av märke Molok.

Ombyggnad och underhåll

2023	Belysningsarmaturer i trapphus förnyade i samband med stambyte
2023	Obligatorisk ventilationskontroll i samband med stambyte
2023	Stambyte utfört januari 2021 - maj 2023
2023	Fyra laddplatser skapade för lokalhyresgäster som har kunder vilka kräver bilar med nollutsläpp från sina leverantörer

Vattenskador

Under 2023 har Fågelsången inte drabbats av några nämnvärda vattenskador i bostäder.

Framtida utveckling

Budget för 2024

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2024. Avgifterna för garage och p-platser höjs med 4 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2024 prognostiserar ett positivt resultatutfall som är cirka en miljon 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 prognostiserat att avgiftshöjningen behöver vara 4% årligen från och med år 2022, med utgångspunkt från det som är känt efter att Fågelsången har fått nya rörstammar och renoverade våtrum. Den ekonomiska prognosen inkluderar en räntekurva som är baserad på Riksbankens prognoser och prognosen har varit baserad på att stampjektet pågår 2021-2023. Prognosen har modifierats i och med att inflationen har



varit högre än förväntat, vilket har lett till att räntorna har stigit snabbare än riksbankens tidigare prognoser.

Den ekonomiska prognosen sträcker sig tjugo år in i framtiden. Prognosens precision avtar ju längre fram i tiden den sträcker sig. Syftet med den ekonomiska prognosen på 20 år framåt i tiden är att säkerställa att positiv likviditet alltid erhålles för varje år i prognosen vid varje budgeteringstillfälle. Åtgärder för att bibehålla positiv likviditet kan vidtas vid budgetering av driftbudgeten, t ex genom att göra om tidplanen för planerat underhåll. Investeringar och deras finansiering kan senareläggas för att erhålla positiv likviditet för prognosperioden. Vid framtida budgeteringar är det viktigt att tänka på att finansieringskostnaden för genomförda och nya projekt har stigit kraftigt de senaste åren.

Föreningen har amorterat mer än normalt under den tid som räntan var låg för att bibehålla en förutsägbar nivå på framtida höjningar av avgifterna. När räntorna har stigit kraftigt har föreningen minskat amorteringarna till en normal nivå och därmed undvikit extrema avgiftshöjningar. Avgiftshöjningen för år 2024 är 4 % och kommer att vara så under de kommande åren pga att kostnadshöjningen i snitt är 4 %. En lägre avgiftshöjning skulle göra att en adekvat nivå på föreningens likviditet riskeras.

Ett medskick till framtida styrelser är att försöka sänka kostnaderna för drift, vilket exempelvis kan innebära att kostnaden för köpt energi bör minskas. Styrelsen bör även försöka bromsa andra former av kostnadsökningar. Dyliga projekt kommer att kräva engagerade medlemmar som vill delta i framtida styrelsers arbete med att inhämta kunskap, göra projektkalkyler samt fundera på möjligheterna och på riskerna.

Om allt fungerar perfekt i ett arbete som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi, blir i regel dessa investeringar lönsamma i enlighet med upprättade kalkyler, men om det tillkommer tekniska system som inte lever upp till olika förväntningar därför att de är för komplicerade och svåra att styra, kan dessa initiativ tvärtemot sitt syfte vara en utomordentligt dålig affär. Om inte styrelsen införskaffar kunskap om alla väsentliga förhållande som påverkar energiprojekt, kommer inte anbud från entreprenörer att ge en riktig bild av vad ett projekt kommer att kosta. Väsentliga fördyringar som följer av slarvig projektering, är fördömande för energiprojekts lönsamhetskalkyler.

Det är viktigt att ta hänsyn till är räntekostnaden för investeringar i energisnål teknik. Kapitalkrävande åtgärder får dålig lönsamhet om räntekalkylen och -prognosen visar sig vara felaktiga. Det finns även en annan osäkerhet i kalkyler där energisnål teknik baseras på att elanvändningen ökar. Framtida modeller för hur el och elnätsavgifter prissätts, kan ha stor inverkan på lönsamheten i projekt som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi ifall nya tekniska lösningar kräver att elförbrukningen ökar.

Vill framtida styrelser göra åtgärder som sänker den finansiella risken i Fågelsången, kommer det att vara lämpligt att använda eventuella överskott i form av likvida medel till att amortera extra på lån. Det är en åtgärd som är lätt att bedöma den ekonomiska effekten av jämfört med de osäkerheter som råder när man beräknar nyttan av projekt som handlar om att introducera ny och komplicerad teknik för att sänka driftkostnaderna.

Planerat underhåll och investeringar

De kommande åren planeras inga stora underhållsarbeten och investeringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 31 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	488	499	429	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 505	7 306	4 724	3 103	3 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 439	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	235	197	209	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	980	942	897	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	1 042	1 008	1 008	0
Nettoomsättning, tkr	20 448	19 966	19 332	18 559	18 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 861	6 556	6 284	5 184	5 058
Soliditet, %	31	31	35	42	39

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garage) 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 visas 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 2022-2019 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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 879 700	0	0	2 879 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 660 600	0	0	1 660 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 591 713	0	-288 618	15 303 094
S:a bundet eget kapital, kr	20 132 013	0	-288 618	19 843 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	39 640 612	6 555 870	288 618	46 485 100
Årets resultat, kr	6 555 870	-6 555 870	2 860 615	2 860 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	46 196 482	0	3 149 233	49 345 715
S:a eget kapital, kr	66 328 495	0	2 860 615	69 189 109

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 388 618 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	46 485 100
Årets resultat, kr	2 860 615
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 000 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	48 846 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	48 846 262

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	20 448 380	19 813 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 008	152 324
Summa Rörelseintäkter		20 497 389	19 965 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 676 827	-9 079 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 215	-371 622
Personalkostnader	Not 6	-236 500	-287 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 402 681	-2 402 681
Summa Rörelsekostnader		-14 867 222	-12 141 961
Rörelseresultat		5 630 166	7 823 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	207 442	135 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 976 993	-1 403 370
Summa Finansiella poster		-2 769 551	-1 267 912
Resultat efter finansiella poster		2 860 615	6 555 870
Resultat före skatt		2 860 615	6 555 870
Årets resultat		2 860 615	6 555 870



BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	101 617 314	104 019 994
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	107 595 888	82 861 430
Summa Materiella anläggningstillgångar		209 213 202	186 881 424

Summa Anläggningstillgångar**209 213 202 186 881 424****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		75 349	317 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 751 137	8 225 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	323 325	511 362
Summa Kortfristiga fordringar		7 149 811	9 054 474

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 050 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 050 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 493 481	17 330 982
Summa Kassa och bank		4 493 481	17 330 982

Summa Omsättningstillgångar**11 643 292 29 435 456****Summa Tillgångar****220 856 494 216 316 881**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 540 300 4 540 300

Fond för yttre underhåll

15 303 095 15 591 713

*Summa Bundet eget kapital***19 843 395 20 132 013***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

46 485 099 39 640 611

Årets resultat

2 860 615 6 555 870

*Summa Fritt eget kapital***49 345 714 46 196 481****Summa Eget kapital****69 189 109 66 328 494****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 42 288 440 119 301 962

*Summa Långfristiga skulder***42 288 440 119 301 962***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 104 157 142 22 142 808

Leverantörsskulder

1 698 248 4 942 778

Skatteskulder

89 676 62 042

Övriga kortfristiga skulder

Not 17 627 943 522 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 2 805 936 3 016 475

*Summa Kortfristiga skulder***109 378 945 30 686 425****Summa Skulder****151 667 385 149 988 387****Summa Eget kapital och skulder****220 856 494 216 316 881**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 630 166	7 823 782
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 402 681	2 402 681
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 402 681	2 402 681
Erhållen ränta	207 442	135 458
Erlagd ränta	-2 803 030	-1 403 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 437 259	8 958 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 531 322	-447 735
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 276 284	3 112 798
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	255 038	2 665 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 692 297	11 623 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-24 734 459	-57 537 367
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 734 459	-57 537 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	40 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 999 188	-4 483 061
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000 812	35 516 939
Årets kassaflöde	-14 041 349	-10 396 814
Likvida medel vid årets början	25 315 661	35 712 475
Likvida medel vid årets slut	11 274 312	25 315 661



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.



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	15 271 642	14 711 443
	Årsavgifter lokaler	1 108 188	1 065 564
	Hyror lokaler	3 231 322	3 202 778
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 533 085	1 383 400
	Hyror övrigt	396 203	304 790
	Övriga primära intäkter	121 276	124 193
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 661 716	20 792 168
	Avgiftsbortfall	-360 900	-175 451
	Hysesbortfall	-852 436	-803 298
	<i>Summa</i>	-1 213 336	-978 749
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 448 380	19 813 419
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	49 008	152 324
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 008	152 324
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 776 252	-1 399 611
	Snö och halk-bekämpning	-242 048	-166 877
	Reparationer	-2 022 648	-1 331 176
	Planerat underhåll	-1 000 547	-388 618
	Försäkringskostnader	-135 775	-197 678
	El	-838 576	-773 833
	Uppvärmning	-2 945 108	-2 391 564
	Vatten	-700 329	-608 537
	Sophämtning	-613 624	-535 980
	Fastighetsförsäkring	-399 050	-366 922
	Kabel-TV och bredband	-173 638	-168 501
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-537 245	-524 295
	Förvaltningsavtalskostnader	-286 470	-226 396
	Övriga driftkostnader	-5 517	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 676 827	-9 079 990



		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 777	-10 607
	Administrationskostnader	-164 167	-197 811
	Extern revision	-16 848	-17 993
	Konsultkostnader	-34 279	-21 755
	Medlemsavgifter	-56 100	-55 290
	Föreningsverksamhet	-6 050	-13 112
	Övriga förvaltningskostnader	-254 993	-55 053
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-551 215	-371 622
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 750	-14 490
	Arvode styrelse	-177 614	-219 460
	Sociala avgifter	-43 136	-53 718
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 500	-287 668
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 691	6 016
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	204 751	129 442
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	207 442	135 458
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 950 416	-1 401 495
	Övriga räntekostnader	-26 577	-1 875
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 976 993	-1 403 370



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	130 771 466
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 793 197	2 793 197
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	133 564 663	133 564 663
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 544 668	-27 141 988
	Årets avskrivningar	-2 402 681	-2 402 681
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 947 349	-29 544 668
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 617 314	104 019 994
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<i>Summa</i>	250 328 000	250 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	158 750 600	158 750 600
	Varav i eget förvar	-1 520 000	-1 520 000
	<i>Summa</i>	157 230 600	157 230 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	82 861 430	25 324 063
	Årets investeringar	24 734 459	57 537 367
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	107 595 888	82 861 430
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 780 831	7 984 679
	Övriga fordringar: Momsfordran för år 2022, 239 493:-	-29 694	240 520
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 751 137	8 225 199
	Övrig kortfristig placering Bostadsrätt lght nr 1 +89 ingår me 3 050 000 kr år 2022.		
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	323 325	511 362
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	323 325	511 362



Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bostadsrätter

0 3 050 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0 3 050 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB

4 493 481 17 330 982

Summa Kassa och bank

4 493 481 17 330 982

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek lån 651360	4,13%	2025-12-01	14 003 620	700 180
Stadshypotek lån 381705	0,97%	2024-09-01	4 706 016	379 008
Stadshypotek lån 490727	0,62%	2024-06-01	9 000 000	400 000
Stadshypotek lån 503258	0,61%	2024-09-01	9 100 000	400 000
Stadshypotek lån 475889	0,66%	2024-03-01	8 900 000	400 000
Stadshypotek lån 520132	0,81%	2024-12-01	26 078 228	400 000
Stadshypotek lån 530609	0,96%	2025-01-30	7 345 000	100 000
Stadshypotek lån 540088	0,94%	2024-03-01	9 300 000	400 000
Stadshypotek lån 560404	2,89%	2025-06-01	9 400 000	400 000
Stadshypotek lån 573431	3,66%	2024-09-01	9 750 000	200 000
Stadshypotek lån 589984	3,85%	2024-12-01	9 800 000	200 000
Stadshypotek lån 593891	4,11%	2024-12-30	6 903 718	200 000
Stadshypotek lån 593892	4,11%	2024-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek lån 593893	4,11%	2024-12-30	6 135 000	200 000
Stadshypotek lån 604666	4,3%	2025-03-01	9 850 000	200 000
Stadshypotek lån 637118	4,71%	2025-09-30	3 290 000	200 000
			146 445 582	4 779 188

Långfristig del

42 288 440

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 600 180

Lån som ska konverteras inom ett år

102 556 962

Kortfristig del

104 157 142

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

4 779 188

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

19 116 752

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,32%

Finns swap-avtal

Nej



Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek lån 651360	4,13%	2025-12-01	14 003 620	700 180
Stadshypotek lån 381705	0,97%	2024-09-01	4 706 016	379 008
Stadshypotek lån 490727	0,62%	2024-06-01	9 000 000	400 000
Stadshypotek lån 503258	0,61%	2024-09-01	9 100 000	400 000
Stadshypotek lån 475889	0,66%	2024-03-01	8 900 000	400 000
Stadshypotek lån 520132	0,81%	2024-12-01	26 078 228	400 000
Stadshypotek lån 530609	0,96%	2025-01-30	7 345 000	100 000
Stadshypotek lån 540088	0,94%	2024-03-01	9 300 000	400 000
Stadshypotek lån 560404	2,89%	2025-06-01	9 400 000	400 000
Stadshypotek lån 573431	3,66%	2024-09-01	9 750 000	200 000
Stadshypotek lån 589984	3,85%	2024-12-01	9 800 000	200 000
Stadshypotek lån 593891	4,11%	2024-12-30	6 903 718	200 000
Stadshypotek lån 593892	4,11%	2024-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek lån 593893	4,11%	2024-12-30	6 135 000	200 000
Stadshypotek lån 604666	4,3%	2025-03-01	9 850 000	200 000
Stadshypotek lån 637118	4,71%	2025-09-30	3 290 000	200 000
			146 445 582	4 779 188

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 600 180

Lån som ska konverteras inom ett år

102 556 962

Kortfristig del

104 157 142

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

482 576

482 576

Momsskuld

104 365

0

Inre fond

21 478

21 478

Övriga kortfristiga skulder

19 524

18 268

*Summa Övriga skulder***627 943****522 322****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 869 483

2 112 396

Upplupna räntekostnader

241 447

47 484

Övriga upplupna kostnader

695 006

856 595

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 805 936****3 016 475**

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,

den 25 april 2024



Tom Ekman



Kari Ahokas



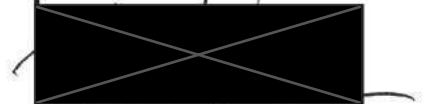
Marcus Gry




Anette Kallin



Benny Ericsson



Petra Andersson



Fredrik Öhman

Vår revisionsberättelse har

26/4 2024

lämnats beträffande denna årsredovisning



Gunnar Dalmalm



Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Fågelsången 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

2024-04-26

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige 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 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.

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 star något i årsredovisningen.