



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Wibbla Äng i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 10:1	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler	351
12	förråd	198
220	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 723
199	Parkeringsplatser (varav 12 laddplatser och 20 gästparkering)	0
Totalt 438 objekt		16 272

Förråd består av små källarförråd som medlemmar kan hyra.

Lokaler består av föreningslokal, vävstuga, gym, dusch, bastu, styrelserum och fikarum till entreprenörer som inte är till uthyrning.

Föreningens lägenheter fördelas på: 82 st 2 rok, 132 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ara Serra	Ordförande	2023-05-23	
Ulf Hedlund	Ledamot	2016-05-19	
Lars Löfgren	Ledamot	2023-06-01	2024-05-07
Lars Löfgren	Suppleant	2024-05-07	
Mikael Wahlqvist	Ledamot	2023-05-23	
Daniel Letzler	Ledamot	2023-06-01	2024-05-08
Nina Pettersson	Ledamot	2023-11-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ara Serra och Ulf Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Hedlund och Ara Serra.

Revisorer har varit: Annika Paulson med Tarik Bolin som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tarik Bolin (sammankallande), Stina Skog och Louise Prytz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar plus en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-25.

Solpaneler: under 2024 har våra solpaneler producerat hela 288 250 KWh. Under året har vi sålt 117 530 KWh till E.ON och själva förbrukat 170720 KWh av vår producerade solel. Av all el vi förbrukat har 25% producerats av våra solpaneler.

En ny torktumlare med värmepump har skaffats till Hus M9-M15.

Efter mätningen av vattenförbrukningen upptäckte vi hög vattenförbrukning i vår förening med hänsyn till antal boende hos oss. Med anledningen av detta vattenläckage bytte vi de läckande vattenrören från Hus M17-31 till Hus M43-47

Alla fyra kvarvarande värmekulvertar som var drygt 50 år gamla byttes ut under 2024. Vi hade tidigare planerat att byta två st under 2024 och två st under 2025.

mellan M27-M33 (Hus C till Hus B)

mellan M39-M43 (Hus E till Hus A)

mellan M13-M39 (Hus F till Hus E)

mellan M5-M13 (Hus G till Hus F)

Värmekulverten mellan Hus A och Hus B hade bytts under 2014.

Bytte ut all kommunikationsutrustning och uppgradering av programvara för mer stabil bokning och passersystem.

Filmning av alla källarnedgångar, alla stuprör i mark, dräneringsrör, samt vissa dagvattenrör.

Parkeringsräcke i stora parkeringen byttes ut/lagades.

Slamsugning av 26 brunnar i hela vårt område.

Montering av gasdämpare i alla våra 23 inre uppstigningsluckor till taket.

Under året har vi börjat med planeringen av vårt stambyte 2027 genom att samla information från olika parter som kommer att behövas i projektet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts, nedan en sammanställning sedan 2006:

Årtal	Åtgärd
2024	Filmning av källarnedgångar, stuprör, dräneringsrör, vissa dagvattenrör
2024	Ny vattenrör dragning från Hus M17-31 till Hus M43-47
2024	4 Nya värme kulvertar mellan husen som var drygt 50 år gamla
2024	Ny torktumlare med värmepump i Hus M9-15
2024	Uppgradera kommunikationsutrustning och uppgradering av programvara till bokning och passersystem
2023	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2023	Byte av termostatventiler, termostater och injustering
2022	Installation av 7 sopkassuner placerade på olika ställe
2022	Spolning av avloppsrör
2022	Målning av parkerings rutor i stora parkeringen
2021	Installation av 12 ladd platser i stora parkeringen
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalsstyrning av fläktar (möjliggör spiskåpa/volymkåpa)
2018-2019	Tak och fasader renoveras i alla 6 huskroppar
2018	Passersystem och digitalbokning (tvättstugor, dusch och bastu)
2019	Gemensam internet för alla medlemmar via Telenor
2019	Installation av Solpanelanläggning
2019	Försäljning av två nyproducerade lägenheter. 2 ROK var
2018	Enhetsmätning el för alla medlemmar
2018	Renovering av 4 tvättstugor i Hus M1-7 och Hus 19-31
2018	Bygga om två lägenheter av en lokal på M17. 2 ROK var
2017	Ny utomhusbelysning installeras.
2017	Ny trapphusbelysning i alla hus med miljövänliga LED armaturer. Armaturer i källare ersatta med rörelsedetekterade LED, samt belysning utanför entreéerna.
2017	SBA med installation av brandlarm i HUS M1-7 och Hus 19-31
2017	OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll
2017	Spola stammar med fuktindikering
2016	Spolning av avloppsrör
2015-2017	Föreningslokal, gym, bastu, styrelserum, vävstuga total renoveras efter översvämning 2014
2011	Spolning av avloppsrör
2010	Byta fönster i alla lägenheter och gemensamma utrymme till 3 glas
2006	Stammar, synliga är utbytta och övriga är relinade med strumpa.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av cirkulationspump
2025	Omdragning av dagvattenrör
2026	Förberedelse i mark och byggnad inför stambyte 2027
2026	Förbereda stambyte med start 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 29 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	222	159	91	117	264
Skuldsättning, kr/kvm	2 559	2 634	2 650	2 771	2 845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 598	2 673	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	274	275	204	225	193
Årsavgifter, kr/kvm	835	748	647	628	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	842	719	715	806
Nettoomsättning, tkr	14 136	13 016	12 141	11 934	13 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 434	482	-922	-44	2 394
Soliditet, %	39	37	36	37	36

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **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, värme, vatten ingår from 2023.**

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 831 460	0	0	1 831 460
Upplåtelseavgifter, kr	3 713 240	0	0	3 713 240
Underhållsfond, kr	13 884 653	0	483 924	14 368 577
S:a bundet eget kapital, kr	19 429 353	0	483 924	19 913 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 154 837	481 573	-483 924	7 152 486
Årets resultat, kr	481 573	-481 573	1 434 116	1 434 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 636 410	0	950 192	8 586 602
S:a eget kapital, kr	27 065 763	0	1 434 116	28 499 879

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 016 000 kr samt ianspråktagande skett med 532 076 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	7 437 930
Årets resultat, kr	1 434 116
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 586 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 586 602

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	14 136 392	13 016 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 502	409 262
Summa Rörelseintäkter		14 183 894	13 425 307

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-9 138 553	-9 478 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 530	-316 257
Personalkostnader	Not 6	-297 130	-308 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 890 378	-1 960 020
Summa Rörelsekostnader		-11 617 591	-12 063 098

Rörelseresultat

2 566 303 1 362 209

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 363	89 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 241 549	-969 777
Summa Finansiella poster		-1 132 186	-880 636

Resultat efter finansiella poster

1 434 116 481 573

Resultat före skatt

1 434 116 481 573

Årets resultat

1 434 116 481 573

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	60 423 942	57 114 022
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 795 492	3 985 266
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	135 459	2 036 462
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		64 354 892	63 135 751
Summa Anläggningstillgångar		64 354 892	63 135 751

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 663	18 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 100 759	5 805 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 065 448	660 449
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 177 871	6 484 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 459 213	3 317 233
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 459 213	3 317 233
Summa Omsättningstillgångar		8 637 083	9 801 352
Summa Tillgångar		72 991 976	72 937 103

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 544 700	5 544 700
Fond för yttre underhåll	14 368 577	13 884 653
Summa Bundet eget kapital	19 913 277	19 429 353
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 152 486	7 154 837
Årets resultat	1 434 116	481 573
Summa Fritt eget kapital	8 586 602	7 636 410
Summa Eget kapital	28 499 879	27 065 763

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1524 862 500	0
Summa Långfristiga skulder	24 862 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1615 960 000	42 007 500
Leverantörsskulder	1 194 330	1 740 172
Skatteskulder	10 807	1 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 17226 844	235 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 182 237 616	1 886 050
Summa Kortfristiga skulder	19 629 597	45 871 340
Summa Skulder	44 492 097	45 871 340
Summa Eget kapital och skulder	72 991 976	72 937 103



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 566 303 1 362 209

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 890 378 1 960 020

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 890 378 1 960 020

Erhållen ränta

109 363 89 141

Erlagd ränta

-1 281 051 -782 520

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 284 993 2 628 850

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -400 297 241 215

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -154 742 493 036

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-555 039 734 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 729 953 3 363 101

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 109 520 -1 513 350

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 109 520 -1 513 350

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 185 000 -1 091 250

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 185 000 -1 091 250

Årets kassaflöde

-1 564 566 758 501

Likvida medel vid årets början

9 048 144 8 289 644

Likvida medel vid årets slut

7 483 578 9 048 144

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
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.

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 754 540	10 982 478
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	878 916	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	396 000	0
	Hyror förråd	69 220	126 071
	Hyror garage och parkeringsplatser	804 410	718 816
	Hyror förbrukningsbaserad	73 065	793 434
	Hyror informationsöverföring	0	396 000
	Parkeringsavgifter	50 310	42 250
	Andrahandsuthyrning, överlåtelse- & pantförskrivningsavg.	67 771	48 520
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 094 232	13 107 569
	Avgiftsbortfall	-10	-20 458
	Hysesbortfall	-41 514	-71 066
	<i>Summa</i>	-41 524	-91 524
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 052 708	13 016 045

Hyror förbrukningsbaserad 2024 avser försäljning och återbäring från el externt

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	338 193
	Övriga sekundära intäkter	47 502	71 069
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 502	409 262

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 318 401	-1 189 399
	Snö och halk-bekämpning	-288 506	-295 581
	Reparationer	-874 182	-1 057 782
	Planerat underhåll	-222 556	-309 520
	Försäkringsskador	-49 955	-114 277
	El	-950 281	-916 029
	Uppvärmning	-2 561 688	-2 569 369
	Vatten	-859 699	-902 454
	Sophämtning	-378 031	-411 462
	Fastighetsförsäkring	-329 563	-280 479
	Kabel-TV och bredband	-415 346	-483 663
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-369 330	-360 310
	Förvaltningsavtalskostnader	-496 355	-587 719
	Övriga driftkostnader	-24 659	-656
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 138 553	-9 478 699
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-81 466	-30 256
	Administrationskostnader	-53 064	-52 442
	Extern revision	-24 250	-23 000
	Medlemsavgifter	-68 400	-65 200
	Föreningsverksamhet	-23 472	-27 093
	Övriga förvaltningskostnader	-40 877	-118 266
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-291 530	-316 257
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-6 000
	Övriga arvoden	-254 500	-237 526
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 434
	Sociala avgifter	-37 630	-62 162
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-297 130	-308 122
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 133	2 413
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	107 230	86 729
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 363	89 141

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 241 549	-967 147
	Övriga räntekostnader	0	-2 630
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 241 549	-969 777
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 807 497	72 807 497
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 293 414	1 293 414
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 622 342	4 622 342
	Årets investeringar	5 010 524	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 733 777	78 723 253
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 609 231	-19 848 475
	Årets avskrivningar	-1 700 604	-1 760 756
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 309 835	-21 609 231
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 423 942	57 114 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 073 000	1 073 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	240 073 000	240 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 205 000	47 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 205 000	47 205 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 981 583	4 981 583
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 981 583	4 981 583
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-996 317	-797 053
	Årets avskrivningar	-189 775	-199 263
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 186 091	-996 317
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 795 492	3 985 266

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 036 463	523 112
	Årets investeringar	3 109 520	1 513 350
	Omklassificering till byggnad	-5 010 524	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	135 459	2 036 462
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 024 365	5 730 912
	Övriga fordringar	76 394	74 460
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 100 759	5 805 372
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 065 448	660 449
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 065 448	660 449
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	-1 941	0
	Swedbank	62 048	959 547
	SBAB	3 399 105	2 357 686
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 459 213	3 317 233

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	6 500 000	200 000
Stadshypotek AB	3,76%	2025-06-30	12 750 000	375 000
Stadshypotek AB	3,07%	2026-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	9 112 500	550 000
Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-03	2 460 000	60 000
			40 822 500	1 185 000

Långfristig del	24 862 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 210 000
Kortfristig del	15 960 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 185 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 740 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	6 500 000	200 000
Stadshypotek AB	3,76%	2025-06-30	12 750 000	375 000
Stadshypotek AB	3,07%	2026-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	9 112 500	550 000
Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-03	2 460 000	60 000
			40 822 500	1 185 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 210 000
Kortfristig del	15 960 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	23 882	33 707
Källskatt	0	772
Inre fond	189 719	191 700
Övriga kortfristiga skulder	13 243	9 652
<i>Summa Övriga skulder</i>	226 844	235 831

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 201 650	1 107 186
	Upplupna räntekostnader	181 341	220 843
	Övriga upplupna kostnader	854 625	558 021
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 237 616	1 886 050

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 Wibbla Äng i Järfälla, org.nr. 713200-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wibbla Ång i Järfälla för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Paulson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ARA SERRA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:53:18



ULF HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:38:59



MIKAEL WAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:01:52



NINA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:53:31



ANNIKA PAULSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:10:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:01:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA PAULSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:13:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:01:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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