



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Västerby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Västerby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1046 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1400	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1408	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1666	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1667	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1668	1961-10-01	1960
Jakobsberg 2:1701	1961-10-01	1960

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
467	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 304
97	lokaler (hyresrätt) inkl förråd	2 642
21	garageplatser	337
34	p-platser	0

Totalt 619 objekt30 283

På Norrbyparkeringen, som ägs av Samfälligheten Järfälla Jakobsberg S:20, erbjuds ca 170 st p-platser med p-tillstånd.

Föreningens lägenheter fördelas på: 103 st 1 rok, 144 st 2 rok, 176 st 3 rok, 44 st 4 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:20	Samfällighet		45	Parkering
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kirsi Kiviluoto	Ordförande	2019-05-29	
Tarja Leppämäki	Ledamot	2024-06-07	
Tarja Leppämäki	Suppleant	2023-06-03	2024-06-07
Boel Burman	Ledamot	2021-06-06	
Satu Svensson	Ledamot	2022-06-11	2024-06-07
Malin Hansen	Ledamot	2017-06-25	
Tomislav Bogavac	Ledamot	2021-06-06	
Niklas Svensson	Ledamot	2016-08-24	
Jim Gullberger	Ledamot	2021-06-06	
Karl-Gunnar Levelind	Suppleant	2024-06-07	
Ami Sörensen	Suppleant	2024-06-07	
Charly Svärd	Suppleant	2022-06-11	2024-06-07
Rola Karsh	Suppleant	2024-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kirsi Kiviluoto, Malin Hansen och Boel Burman, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kirsi Kiviluoto, Boel Burman, Malin Hansen, Satu Svensson t o m 2024-06-03 och Rola Karsh fr o m 2024-06-04.

Revisorer har varit: Calle Fridén med Satu Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christer Lobéus, Jessica Bodin och Camilla Urbansdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% inför 2024. Detta på grund av hög inflation, ökade driftkostnader och höjda räntor. Räntekostnaderna beräknades öka med ca 2.2 miljoner under kommande åren. De största lånen som föreningen har är de som tidigare tagits för att finansiera stambytet. Avgiften för egna parkeringsplatser utomhus höjdes.

Årsavgiften höjdes med 3 % inför 2025.

Ny och uppdaterad digital underhållsplan är skapat med hjälp av HSB:s underhållsstrategiska avdelning. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den följs upp årligen för planering av underhåll inför kommande period. Föreningens senaste underhållsbesiktning utfördes med startmöte och besiktning start 2024-05-22. Besiktningen utfördes i etapper och avslutades i oktober. Revidering av den nya underhållsplanen ska utföras under 2025.

Ombyggnad och underhåll

Slutförande av dränering samt asfaltering av gångvägen Månadsvägen 33-75.

Utredning av läckage i källargången på Månadsvägen 41 slutfördes och åtgärderna för återställandet påbörjades.

Inventering av cykelrummen gjordes och områdeskarta över cykelrummens placering upprättats. Cykelrensning genomfördes i december. Totalt rensades 143 st cyklar bort och en del cykelskrot. Antalet cyklar var högre än förväntat i förhållande till antal lägenheter som aviserades. Cykelrensningen resulterade i 10 kr/per återvunnen cykel till välgörenheten.

På grund av nedskräpning i källargångarna och utanför containerhuset har fasta datum för container på innergården beslutats.

Reparation av skadade entrétrappor och fastsättning av samtliga skrapgaller vid entréerna har genomförts. Skadade nummerskyltar vid portarna och skyddsrumsskyltar har byts.

Framtaget material för reparation av källartrappor.

Inventering och kartläggning av avfallshantering, underjordsbehållare och återvinningsplatser. De äldsta underjordsbehållarna för sopor som har tung stenram måste bytas ut. Reparationerna är inte längre möjliga och tunga stenramen döms ut av kommunens avfallshanterare.

Samtliga uteplatser har oljats in.

Utredning om vattenläckage till fyra garage vid intensiv nederbörd pågår tillsammans med kommunen.

Utredning om möjlighet att bygga om svåruthyrda lokaler till lägenheter har börjats.

Utemiljö & trädgård

Under våren skedde plantering av ny växtlighet på sträckan som dränerades under 2023, dvs Månadsvägen 43-75.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen, och bland annat har nytt grus lagts ut på lekplats.

Inventering av utemöbler har gjorts. En del kommer att bytas ut under våren 2025.

Parkering:

Första året med digitala parkeringstillstånd har gått bra. Efter att de digitala tillstånden infördes har det varit flera lediga platser på Norrby parkeringen. Sverige Parkering är nya bevakningstjänsten på våra andra ytor sedan 2024.

Installation av elladdstolpar har påbörjats på Norrbyparkering.

Fritid

Föreningslokal Pub81 var bokat 67 gånger varav 10 bokningar av styrelsen för möten, information om parkeringstillstånd och gemensamma aktiviteter i föreningen. Föreningsstämman hölls i föreningslokalen. Brf Norrby höll sin årsstämma i Pub81.

Under 2024 har olika former av sociala aktiviteter skett. Föreningen har anordnat och organiserat olika sociala tillfällen och sammanhang där medlemmarna kan träffa varandra och styrelsen; boendeträffar, seniorfika, hantverksskvällar och adventsfika. Gårdsodling var aktiv för sjunde säsongen.

Under 2024 var 61 st gymavtal och 21 st bastu/relax-avtal tecknade. Uthyrningen av föreningslokalen samt bastu/relax- och gymavtal har gett föreningen ca 80.000 kr i intäkter.

Medlemsinformation och kommunikation

Styrelsen får mycket synpunkter från boende om hur andra boende tar hand om våra gemensamma tvättstugor. Vi har tagit fram trivselregler på två språk som sätts upp på samtliga tvättstugor.

Uppdatering och översättning påbörjades av välkomstinformation som togs fram 2023 till nyinflyttade.

Styrelsen använder tre informationskanaler

På hemsidan hittar du bland annat Västerby ABC som innehåller information till dig som medlem i brf Västerby. Hemsidan hittar du på www.hsb/stockholm/brf/vasterby/.

På de digitala informationstavlorna i våra portar hittar du kortfattad information om kommande projekt och framtida händelser.

Föreningsappen är att föredra för dig som önskar att få styrelsens information direkt i din telefon. I dagsläge använder 280 boende Min Föreningsappen. Du kan även registrera felanmälan eller boka tvättid via appen.

Styrelsen når du via e-postadressen: styrelsen@brfvasterby.se. Styrelsen återkommer senast inom en vecka men oftast betydligt snabbare. Felanmälan görs direkt till HSB via hemsidan på Mitt HSB eller samtal till HSB.

Budget

Vid 2024 års budgetmöte beräknades resultatet efter avskrivningar bli -1.722.933 kr. Det behövdes ta hänsyn till beräknade höjda elkostnader, hög inflation, ökade driftskostnader, vilket tillsammans med höjda räntor för tre av våra stora lån är de stora orsakerna till att 2024 års resultat förväntades bli negativt. Avgiften höjdes med 10%.

Framtida åtgärder

Precis som under föregående åren kommer styrelsen inte att genomföra några större projekt, som ett led i att hushålla med föreningens ekonomi.

OVK kommer genomföras både i lägenheterna och i lokaler på våren 2025.

Underjordsbehållare för sopor är beställda och kommer att bytas ut.

Skärmtak kommer att monteras över källartrappor för att leda bort regnvatten. Månadsvägen 16, Veckovägen 32 och Månadsvägen 35.

Fotbollsplanen kommer att få nytt grus.

Utredning och planering av dränering av huskroppar Månadsvägen 35-75 samt asfaltering på innergården.

För sträckan som dränerades 2023, Mv 43-75, kommer projekt inledas för att titta på belysning av utemiljön.

Digital köhantering för garage och parkeringsplats.

Byte av utomhusmöbler som är skadade.

Relining av rör i bottenplatta Månadsvägen 63-81, veckovägen 32-44.

Utredning fönsterbyte.

Utredning om möjlighet för installation av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 554 och under året har det tillkommit 52 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 556.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	225	262	278	270
Skuldsättning, kr/kvm	4 876	5 124	5 270	5 399	5 448
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 268	5 534	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	206	192	186	178	148
Årsavgifter, kr/kvm	999	910	869	869	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	906	864	957	848
Nettoomsättning, tkr	29 003	26 369	25 997	28 806	25 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	594	1 219	2 082	5 576	2 078
Soliditet, %	27	27	25	24	22

Definition av nyckeltal se Not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 014 805	0	0	2 014 805
Underhållsfond, kr	16 174 374	0	1 082 298	17 256 672
S:a bundet eget kapital, kr	18 189 179	0	1 082 298	19 271 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 744 734	1 219 330	-1 082 298	37 881 766
Årets resultat, kr	1 219 330	-1 219 330	594 096	594 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 964 064	0	-488 202	38 475 862
S:a eget kapital, kr	57 153 243	0	594 096	57 747 339

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 223 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 140 702 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad 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	37 582 979
Årets resultat, kr	594 096
Reservation till underhållsfond, kr	-1 423 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 721 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 475 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 475 862
------------------------------------	-------------------

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	29 003 130		26 368 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 441		352 674
Summa Rörelseintäkter		29 044 571		26 721 662
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-17 191 387		-15 319 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 018 031		-894 496
Personalkostnader	Not 6	-563 903		-431 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 258 750		-5 002 314
Summa Rörelsekostnader		-24 032 071		-21 647 601
Rörelseresultat		5 012 501		5 074 061
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 135		13 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 437 540		-3 868 257
Summa Finansiella poster		-4 418 405		-3 854 731
Resultat efter finansiella poster		594 096		1 219 330
Resultat före skatt		594 096		1 219 330
Årets resultat		594 096		1 219 330

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	202 229 457	201 858 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 210 299	1 313 189
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	176 083	5 669 255
Summa Materiella anläggningstillgångar		203 615 839	208 840 632
Summa Anläggningstillgångar		203 615 839	208 840 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		238 149	75 323
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 503 521	5 372 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 575 422	264 556
Summa Kortfristiga fordringar		6 317 092	5 712 434
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	460 704	413 238
Summa Kassa och bank		460 704	413 238
Summa Omsättningstillgångar		6 777 796	6 125 672
Summa Tillgångar		210 393 635	214 966 305

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 014 805	2 014 805
Fond för yttre underhåll	17 256 672	16 174 374
Summa Bundet eget kapital	19 271 477	18 189 179
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	37 881 766	37 744 734
Årets resultat	594 096	1 219 330
Summa Fritt eget kapital	38 475 861	38 964 064
Summa Eget kapital	57 747 338	57 153 243
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1694 713 500	95 621 000
Summa Långfristiga skulder	94 713 500	95 621 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	49 120 000	55 485 000
Leverantörsskulder	2 450 510	1 029 875
Skatteskulder	82 087	64 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 172 310 409	2 143 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 183 969 791	3 468 975
Summa Kortfristiga skulder	57 932 797	62 192 062
Summa Skulder	152 646 297	157 813 062
Summa Eget kapital och skulder	210 393 635	214 966 305

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 012 501	5 074 061
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 258 750	5 002 314
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 258 750	5 002 314
Erhållen ränta	19 135	13 526
Erlagd ränta	-4 419 263	-3 820 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 871 122	6 268 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 404 956	401 599
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 087 458	564 314
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	682 501	965 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 553 623	7 234 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-33 956	-2 140 031
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 956	-2 140 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 272 500	-7 480 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 272 500	-7 480 000
Årets kassaflöde	-752 833	-2 385 197
Likvida medel vid årets början	5 667 927	8 053 123
Likvida medel vid årets slut	4 915 094	5 667 927

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. I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.

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 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 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 621 456	24 200 576
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	644 230	643 080
	Hyror lokaler	1 305 236	1 195 506
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 716	251 264
	Hyror förbrukningsbaserad	21 289	9 768
	Hyror övrigt	137 388	113 745
	Övriga primära intäkter	425 719	291 618
	Summa Bruttoomsättning	29 380 034	26 705 557
	Hyresbortfall	-209 601	-169 266
	Avsatt till inre fond	-167 303	-167 303
	Summa	-376 904	-336 569
	Summa Nettoomsättning	29 003 130	26 368 988

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	41 441	181 784
	Övriga sekundära intäkter	0	170 890
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 441	352 674
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 336 970	-1 897 134
	Snö och halk-bekämpning	-144 348	-367 474
	Reparationer	-1 663 519	-1 970 694
	Planerat underhåll	-1 721 788	-418 915
	Försäkringsskador	-700 792	-529 242
	El	-798 141	-741 083
	Uppvärmning	-3 955 330	-3 827 607
	Vatten	-1 327 422	-1 096 802
	Sophämtning	-1 195 316	-1 200 861
	Fastighetsförsäkring	-806 102	-732 820
	Kabel-TV och bredband	-800 287	-805 706
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-858 500	-849 071
	Förvaltningsavtalskostnader	-831 128	-839 784
	Övriga driftkostnader	-51 743	-42 139
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 191 387	-15 319 332
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	-104 599	-109 942
	Administrationskostnader	-242 544	-202 844
	Extern revision	-32 875	-31 250
	Konsultkostnader	-13 625	0
	Medlemsavgifter	-135 090	-129 420
	Föreningsverksamhet	-23 323	-38 506
	Övriga förvaltningskostnader	-465 974	-382 534
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 018 031	-894 496
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-419 400	-319 800
	Sociala avgifter	-135 503	-102 659
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-563 903	-431 459

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 155 860	-4 899 424
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-102 890	-102 890
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 258 750	-5 002 314
		2024-01-01	2023-01-01
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 243	3 219
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 891	10 307
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 135	13 526
		2024-01-01	2023-01-01
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 436 015	-3 865 553
	Övriga räntekostnader	-1 525	-2 704
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 437 540	-3 868 257

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	275 927 112	275 927 112
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
	Årets investeringar	5 527 128	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	283 082 240	277 555 112
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 696 923	-70 797 499
	Årets avskrivningar	-5 155 860	-4 899 424
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-80 852 783	-75 696 923
	<i>Utgående redovisat värde</i>	202 229 457	201 858 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	302 000 000	302 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 129 000	3 129 000
	<i>Summa</i>	447 729 000	447 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	171 506 000	171 506 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	171 506 000	171 506 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 021 297	2 021 297
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2 021 297	2 021 297
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-708 108	-605 218
	Årets avskrivningar	-102 890	-102 890
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-810 998	-708 108
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 210 299	1 313 189
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 669 255	3 529 224
	*Årets investeringar	33 956	2 140 031
	Omklassificering till byggnad	-5 527 128	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	176 083	5 669 255

*År 2024 avser 176 083 kr upparbetade kostnader för utredning av ombyggnad lokal till lägenheter.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 454 390

5 254 689

Övriga fordringar

49 131

117 867

Summa Övriga fordringar

4 503 521

5 372 556

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 575 422

264 556

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 575 422

264 556

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

176 695

171 252

Swedbank

210 513

197 654

Handelsbanken

73 496

44 332

Summa Kassa och bank

460 704

413 238

Not 16	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>
SBAB	0,92%	2025-02-12	5 100 000	80 000
Stadshypotek AB	4,0%	2026-06-01	25 631 000	80 000
Stadshypotek AB	4,29%	2026-03-01	22 300 000	400 000
SBAB	3,59%	2025-11-12	18 665 000	1 700 000
SBAB	3,53%	2028-03-16	23 837 500	150 000
SBAB	1,07%	2025-02-12	24 225 000	100 000
Stadshypotek AB	2,84%	2027-07-30	24 075 000	500 000
			143 833 500	3 010 000

Långfristig del

94 713 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 130 000

Lån som ska konverteras inom ett år

47 990 000

Kortfristig del

49 120 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

3 010 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

12 040 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,12%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	156 072	153 072
	Momsskuld	25 133	0
	Källskatt	14 880	11 520
	Inre fond	2 056 020	1 941 866
	Övriga kortfristiga skulder	58 304	37 440
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 310 409	2 143 898
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 436 785	2 235 692
	Upplupna räntekostnader	142 415	124 138
	Övriga upplupna kostnader	1 390 591	1 109 145
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 969 791	3 468 975

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:s Brf Västerby i Järfälla, org.nr. 713200-1046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Västerby i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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:s Brf Västerby i Järfälla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Magnus Fridén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KIRSI KIVILUOTO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:58:50



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:13:47



MALIN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:08:59



JIM GULLBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:39:22



TARJA LEPPÄMÄKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:38:20



BOEL BURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:06:15



TOMISLAV BOGAVAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:36:31



CARL MAGNUS FRIDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:11:59



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:17:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARL MAGNUS FRIDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:13:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:17:14



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.