



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:2	1960-04-01	1962
Kallhäll 7:3	1960-04-01	1961
Kallhäll 7:4	1960-04-01	1962

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20451
21	lokaler (hyresrätt)	772
167	p-platser	0
74	garageplatser	0
<b>Totalt 558 objekt</b>		<b>21223</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 2 st 2 rok, 98 st 3 rok, 98 st 4 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:3	G:A	716418-4140	24,6649%	Sopsugterminal med soptransportrör och ledningar samt bottenventiler med anslutningsrör till sopnedkast, Styr-och reglerutrustning, Bottenventiler under marknedkast med styr-och reglerutrustning, Transportluftventiler med styr-och reglerutrustning, Ljudfälla

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Gabriel Witt	Ordförande
Conny Jonsson	Ledamot
Charlotte Engleson	Ledamot
Peter Gardell	Ledamot
Ulrika Svensson	Ledamot
Zoran Banovski	Ledamot
Mikaela Nordström	Ledamot
Pernilla Rossander	Suppleant
Elias Rundlöf	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriel Witt, Charlotte Engleson och Peter Gardell som ledamöter samt Elias Rundlöf och Pernilla Rossander som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Engleson, Peter Gardell och Gabriel Witt.

Revisorer har varit: Monica Lönnqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Melissa Chazarreta och Javier Chazarreta, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-08. På extra stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

### Kort om verksamhetsåret

2023 var ett händelserikt år för BRF Svetsaren. Under året genomfördes ett antal större projekt. Av de återkommande underhållen utfördes stamspolning och OVK med goda resultat. Dessutom påbörjades en stor entreprenad där fastighetens radiatorventiler byttes ut. Slutligen fick Svetsaren en ny, fastighetsnära hantering av matavfall.

### Information till medlemmarna

Utöver de löpande informationsblad som styrelsen ger ut gavs även sju nummer av styrelsens periodvisa nyhetsbrev "Svetsarbladet" ut. Dessa nyhetsbrev informerar om aktuella händelser och pågående projekt.

Under året hölls två boendeträffar, ett den 19:e april och ett den 25:e september. Under dessa träffar informerar styrelsen om pågående händelser och boende ges möjlighet att ställa frågor. Minnesanteckningar från dessa kan hittas på Svetsarens hemsida.

### Kurser och konferenser

En konferens för styrelsens medlemmar hölls 19:e mars här på Svetsarvägen för att planera styrelsens arbete under året.

### Portombud och funktionärer

En mycket uppskattad middag anordnades på Bolinder krog för styrelsen och föreningens funktionärer den 19:e november.

### Styrelsens arbete under året

Härnedan redovisar styrelsen kortfattat de större underhållen som utfördes under året.:

#### Radiatorventilbyte

Ett utbyte av föreningens radiatorventiler var inplanerat i underhållsplanen för 2023. Stickprov genomfördes på ett antal befintliga ventiler och ett generellt behov av utbyte kunde konstateras. Styrelsen tog hjälp av HSB i upphandlingen och företaget Indoor Energy gavs i uppdrag att utföra projektet.

Arbetet påbörjades under sensommaren 2023 med en testinstallation för att säkerställa de nya ventilernas funktion. Därefter fortsatte installationen under hösten och arbetet beräknas vara klart efter årsskiftet.

I samband med entreprenaden uppdagades ett flertal brister som Styrelsen passade på att låta åtgärda. Framst rörde det sig om otäta radiatorer och rostade rör som medförde risk för framtida läckage.

#### Avfallshantering

I och med att föreningens dispens för att få slänga matavfall i sopsugen löper ut vid årsskiftet -23/24 så har styrelsen, med hjälp av en konsult från HSB låtit installera matavfallsbehållare längs med huset.

Styrelsen undersökte lämpliga lösningar som föreslogs av HSB:s konsult och gjorde egna efterforskningar – bland annat genom att undersöka hur kringliggande föreningar hade löst sina hanteringar. Styrelsen beslöt sig för en modell från företaget San Sac som uppfyllde behoven och passade estetiskt. De nya matavfallsbehållarna är placerade vid vändplanen, vid gamla tidningscontainern utanför Svetsarvägen 11 och vid gaveln till Pizzerian. Styrelsen informerade kontinuerligt om matavfallshanteringen under årets boendeträffar.

Styrelsen beslöt även att ersätta den tidigare grovsopscontainern med kommunens grovsopsbil – en lösning som är betydligt billigare. Under en kväll, varannan vecka ges boende möjligheten att slänga sina grovsopor. I samband med grovsopsbilen ges boende även nu möjlighet lämna in farligt avfall till styrelsen som sedan lämnar det i föreningens nyinköpta FA-skåp.

### Utförda årliga besiktningar och tillsyner

1. Besiktning av lekplats.
2. Besiktning av hissar.
3. Besiktning av yttermiljö.
4. Takbesiktning.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs löpande under året.

### Föreningens planerade arbete under 2024

Exempel på större åtgärder styrelsen har planerat att utföra under 2024:

- Undersöka konkreta ekonomiska fördelar med att implementera individuell mätning och debitering av el, så kallad IMD-el
- Utredda förbättringsåtgärder på bergvärmerna efter vinterns problem.
- Påbörja utbytet av fastighetens hissar.
- Vidare arbeta med att uppdatera skyddsrummen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Införande av fastighetsnära avfallshantering
2023	Byte av radiatorventiler
2022	Ommålning av vindsutrymmen, cykelrum och barnvagnsrum
2020	Ombyggnation av en föreningslokal på Svetsarvägen 7 till två lägenheter
2019	Installation av brandlarm i vindsutrymmen
2018	Byte av garageportar
2017	Installation av bergvärmesystem
2015	Omgjorda rabatter samt sjösidans lek- och grillplatser
2014	Byte av elsystem
2011	Fasad- och balkongreovering
2010	Omläggning av yttertak
2009	Ombyggnation av tvättstuga
2008	Installation av bredband
2005	Renovering av hissar
2005	Relining av avlopps- och dagvattenledningar
1984	Installation av isolerglaskassett på lägenhetsfönster

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Nedanstående är väsentliga utdrag ur underhållsplanen samt styrelsens egna planeringar. Poster markerade med \* är utdrag ur underhållsplanen och utförs efter behov.

Årtal	Ändamål
2024	Påbörjande av hissbyte.
2025	Hissbyte, fortsättning.
2025	Renovering av 15:s och 19:s lokaler (*).
2025	Maskinbyte i tvättstugan (*).
2025	Renovering och utbyte av motorvärmare (*).
2026	Målning av balkonggolvens undersidor (*).
2027	Målning av betongfasad på sjösidan (*).
2028	Byte av värmeväxlare i bergvärmesystemet (*).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 377 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	132	149	193	223
Skuldsättning, kr/kvm	2 442	2 476	2 426	2 480	2 543
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 522	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	174	163	147	90	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	656	656	655	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	682	685	681	0
Nettoomsättning, tkr	14 868	14 529	14 524	14 451	14 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	-1 857	239	620	-257
Soliditet, %	40	40	41	41	37

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 862 903	0	0	1 862 903
Upplåtelseavgifter, kr	3 881 282	0	0	3 881 282
Underhållsfond, kr	16 734 990	0	-1 611 355	15 123 636
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 479 175</b>	<b>0</b>	<b>-1 611 355</b>	<b>20 867 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	17 190 633	-1 857 354	1 611 355	16 944 634
Årets resultat, kr	-1 857 354	1 857 354	213 548	213 548
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 333 279</b>	<b>0</b>	<b>1 824 903</b>	<b>17 158 182</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>37 812 454</b>	<b>0</b>	<b>213 548</b>	<b>38 026 003</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 695 355 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	16 944 634
Årets resultat, kr	213 548
Reservation till underhållsfond, kr	-84 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	421 922
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 496 104</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 496 104</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 867 916	14 413 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 450 011	116 064
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>17 317 927</b>	<b>14 529 410</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 116 287	-11 964 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-917 601	-551 432
Personalkostnader	Not 6	-270 600	-291 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 924 526	-2 983 456
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 229 014</b>	<b>-15 790 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 088 913</b>	<b>-1 260 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	125 166	8 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 000 530	-604 955
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-875 364</b>	<b>-596 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 548</b>	<b>-1 857 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>213 548</b>	<b>-1 857 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>213 548</b>	<b>-1 857 354</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	78 454 890	81 379 416
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 957 702	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>81 412 592</b>	<b>81 379 416</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>81 412 592</b>	<b>81 379 416</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		111 747	-4 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 801 323	12 820 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	587 796	945 433
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>10 500 866</b>	<b>13 761 475</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 710 730	91 525
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 710 730</b>	<b>91 525</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**14 211 597**      **13 853 000**

### Summa Tillgångar

**95 624 188**      **95 232 416**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 744 185	5 744 185
Fond för yttre underhåll	15 123 636	16 734 990
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>20 867 821</b>	<b>22 479 175</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 944 634	17 190 633
Årets resultat	213 548	-1 857 354
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>17 158 182</b>	<b>15 333 279</b>

### Summa Eget kapital

**38 026 003**      **37 812 454**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 093 020	35 523 020
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 093 020</b>	<b>35 523 020</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 477 000	17 227 000
Leverantörsskulder		2 729 207	1 192 591
Skatteskulder		56 450	54 979
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 019 149	992 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 223 360	2 429 552
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 505 165</b>	<b>21 896 941</b>

### Summa Skulder

**57 598 185**      **57 419 961**

### Summa Eget kapital och skulder

**95 624 188**      **95 232 416**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 088 913 -1 260 817

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 924 526 2 983 456

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 924 526 2 983 456**

Erhållen ränta 105 261 8 418

Erlagd ränta -951 742 -576 922

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 166 957 1 154 135**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 261 651 -357 383

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 309 436 586 630

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**1 571 087 229 247**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 738 044 1 383 382**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 957 702 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-2 957 702 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 180 000 -1 183 716

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 180 000 -1 183 716**

## Årets kassaflöde

**600 342 199 666**

Likvida medel vid årets början 12 911 634 12 711 968

Likvida medel vid årets slut 13 511 976 12 911 634

**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.

**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 *Driftkostnader*. 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	13 908 732	13 411 005
	Hyror lokaler	233 037	164 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	680 448	674 193
	Hyror övrigt	28 812	27 864
	Övriga primära intäkter	142 854	188 501
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>14 993 883</b>	<b>14 466 539</b>
	Hysesbortfall	-72 774	0
	Avsatt till inre fond	-53 193	-53 193
	<i>Summa</i>	<b>-125 967</b>	<b>-53 193</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>14 867 916</b>	<b>14 413 346</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 809 835	68 197
	Övriga sekundära intäkter	640 176	47 867
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 450 011</b>	<b>116 064</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 901 119	-1 728 552
	Snö och halk-bekämpning	-210 975	-192 068
	Reparationer	-2 003 119	-1 081 696
	Planerat underhåll	-421 922	-1 695 355
	Försäkringsskador	-1 084 088	-1 191 232
	Ei	-2 941 276	-2 729 769
	Vatten	-725 080	-737 021
	Sophämtning	-1 016 617	-861 035
	Fastighetsförsäkring	-505 323	-441 886
	Kabel-TV och bredband	-112 353	-114 333
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-529 474	-508 754
	Förvaltningsavtalskostnader	-664 941	-682 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 116 287</b>	<b>-11 964 270</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-90 995	-12 920
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-101 876	-5 426
	Administrationskostnader	-67 601	-119 223
	Extern revision	-30 625	-32 375
	Konsultkostnader	-182 514	-21 485
	Medlemsavgifter	-84 700	-84 440
	Föreningsverksamhet	-20 592	-26 381
	Övriga förvaltningskostnader	-338 698	-249 182
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-917 601</b>	<b>-551 432</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-194 750	-194 000
	Revisionsarvode	0	-9 000
	Övriga arvoden	-22 000	-24 000
	Löner och övriga ersättningar	-175	0
	Sociala avgifter	-52 010	-64 068
	Övriga personalkostnader	-1 665	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-270 600</b>	<b>-291 068</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	43 358	8 073
	Ränteintäkter HSB bunden placering	74 705	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 103	345
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>125 166</b>	<b>8 418</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 000 514	-603 204
	Övriga räntekostnader	-16	-1 751
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 000 530</b>	<b>-604 955</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 346 610	120 346 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 371 700	1 371 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 917 046	6 917 046
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 635 356</b>	<b>128 635 356</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 255 940	-44 272 484
	Årets avskrivningar	-2 924 526	-2 983 456
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 180 466</b>	<b>-47 255 940</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 454 890</b>	<b>81 379 416</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 375 000	3 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 538 000	2 538 000
	<b>Summa</b>	<b>315 913 000</b>	<b>315 913 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 588 600	59 588 000
	Varav i eget förvar	-420 000	-420 000
	<b>Summa</b>	<b>59 168 600</b>	<b>59 168 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 957 702	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 957 702</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 801 246	12 820 109
	Övriga fordringar	77	0
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>9 801 323</b>	<b>12 820 109</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 905	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567 891	945 433
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>587 796</b>	<b>945 433</b>



<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Handelsbanken

1 710 730

91 525

*Summa Kassa och bank***1 710 730****91 525**

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,67%	2025-12-01	16 273 020	1 180 000
Nordea	4,55%	2024-12-02	15 047 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-03-01	5 250 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
			<b>51 570 020</b>	<b>1 180 000</b>

Långfristig del

30 093 020

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 180 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 297 000

Kortfristig del

21 477 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 180 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 720 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,76%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,67%	2025-12-01	16 273 020	1 180 000
Nordea	4,55%	2024-12-02	15 047 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-03-01	5 250 000	0
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
			<b>51 570 020</b>	<b>1 180 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 180 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 297 000

Kortfristig del

21 477 000

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Depositioner

56 000

56 000

Inre fond

958 034

925 616

Övriga kortfristiga skulder

5 115

11 203

*Summa Övriga skulder***1 019 149****992 819**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 324 469	1 203 922
	Upplupna räntekostnader	120 336	71 548
	Övriga upplupna kostnader	778 555	1 154 082
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 223 360</b>	<b>2 429 552</b>

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 Svetsaren i Järfälla, org.nr. 713200-0923

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Lönnqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GABRIEL WITT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 21:46:04



**CHARLOTTE ENGLESON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 21:53:42



**PETER GARDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 23:30:04



**ULRIKA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 22:07:01



**CONNY JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 21:56:54



**MIKAELA NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 22:04:58



**ZORAN BANOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 22:01:25



**MONICA LÖNNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 17:18:23



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:24:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MONICA LÖNNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 17:11:55



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:25:19



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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