



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wibbla Äng i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-1061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler och förråd	290
220	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 723
199	p-platser( varav 12 laddp. och 20 gästp.	0
<b>Totalt 432 objekt</b>		<b>16 013</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 82 st 2 rok, 132 st 3 rok, 6 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ara Serra	Ordförande	2023-06-01	
Mikael Mälarström	Ordförande	2019-12-16	2023-05-31
Ulf Hedlund	Ledamot	2016-05-19	
Mikael Vallbom	Ledamot	2016-05-19	2023-09-07
Mikael Hansson	Ledamot	2021-05-26	2023-06-14
Lars Birger Löfgren	Ledamot	2023-06-01	
Mikael Wahlqvist	Ledamot	2023-06-01	
Daniel Letzler	Ledamot	2023-06-01	
Nina Pettersson	Ledamot	2023-11-06	
Arian Amin	Suppleant	2022-06-20	2023-02-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Löfgren och Mikael Wahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Internrevisorer, Tarik Bolin med Annika Paulsson, som revisorssuppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tarik Bolin (sammanställande) och May-Britt Anita Soininen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 8,1 %.

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 2023-06-13.

Solpaneler, under 2023 har våra solpaneler producerat hela 287 929 kWh. Under året har vi sålt 122 561 kWh till E.ON och själva förbrukat 165 368 kWh av vår producerade solel. Av all el vi förbrukat har 25% producerats av våra solpaneler.

En envis läcka i ett avloppsrör på Minutgränd 7 som började hösten 2022 och skapade problem för flera boende åtgärdades med relining i den vänstra stamman i Port M7.

OVK (obligatorisk ventilations kontroll) utfördes under året.

En ny tvättmaskin har skaffats under året till Hus M9-M15.

Rensning av gamla el installationer i alla våra Elcentraler i våra 6 Hus för att förhindra brandrisken.

Byte av termostatventiler och termostater och injustering i alla lägenheter, lokaler, förråd och gemensamma utrymme för bättre och jämnare temperatur och förhoppningsvis lägre värmekostnader.

MSB har gjort tillsyn av alla våra skyddsrum.  
Uppdatering av viktiga komponenter i Undercentralen.

Lån nummer 582643 med förfalldatum april 2023 och med en ränta på 1,15% valdes att ha rörlig ränta.

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

Årtal	Ändamål
2023	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2023	Byte av termostatventiler, termostater och injustering
2022	Installation av 7 sokkassuner placerade på olika ställe
2022	Spolning av avloppsrör
2022	Målning av parkerings rutor i stora parkeringen
2021	Installation av 12 ladd platser i stora parkeringen
2019	Ventilationsåtgärder, varvtalsstyrning av fläktar (möjliggör spiskåpa/volymkåpa)
2018-2019	Tak och fasader renoveras i alla 6 huskroppar
2018	Passersystem och digitalbokning (tvättstugor, dusch och bastu)
2019	Gemensam internet för alla medlemmar via Telenor
2019	Installation av Solpanelanläggning
2019	Försäljning av två nyproducerade lägenheter. 2 ROK var
2018	Enhetsmätning el för alla medlemmar
2018	Renovering av 4 tvättstugor i Hus M1-7 och Hus 19-31
2018	Bygga om två lägenheter av en lokal på M17. 2 ROK var
2017	Ny utomhusbelysning installeras.
2017	Ny trapphusbelysning i alla hus med miljövänliga LED armaturer. Armaturer i källare ersatta med rörelsedetekterade LED, samt belysning utanför entreéerna.
2017	SBA med installation av brandlarm i HUS M1-7 och Hus 19-31
2017	OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll
2017	Spola stammar med fuktindikering
2016	Spolning av avloppsrör
2015-2017	Föreningslokal, gym, bastu, styrelserum, vävstuga total renoveras efter översvämning 2014
2011	Spolning av avloppsrör
2010	Byta fönster i alla lägenheter och gemensamma utrymme till 3 glas
2006	Stammar, synliga är utbytta och övriga är relinade med strumpa.



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av två värmekulvertar
2025	Byte av två resterande värmekulvertar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	91	117	264	49
Skuldsättning, kr/kvm	2 634	2 650	2 771	2 845	2 919
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 673	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	275	204	225	193	0
Årsavgifter, kr/kvm	748	647	628	609	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	842	719	715	806	0
Nettoomsättning, tkr	13 016	12 141	11 934	13 366	11 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	482	-922	-44	2 394	-1 510
Soliditet, %	37	36	37	36	34

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 831 460	0	0	1 831 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 713 240	0	0	3 713 240
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 290 977	0	-406 324	13 884 653
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 835 677</b>	<b>0</b>	<b>-406 324</b>	<b>19 429 353</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 670 389	-921 876	406 324	7 154 837
Årets resultat, kr	-921 876	921 876	481 573	481 573
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 748 513</b>	<b>0</b>	<b>887 897</b>	<b>7 636 410</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 584 190</b>	<b>0</b>	<b>481 573</b>	<b>27 065 763</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 421 324 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	7 154 837
Årets resultat, kr	481 573
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 520
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 437 930</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 437 930</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	13 016 045	11 928 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	409 262	213 244
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 425 307</b>	<b>12 141 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 478 699	-10 016 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 257	-214 704
Personalkostnader	Not 6	-308 122	-359 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 960 020	-1 960 020
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 063 098</b>	<b>-12 551 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 362 209</b>	<b>-409 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 141	21 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-969 777	-534 084
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-880 636</b>	<b>-512 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>481 573</b>	<b>-921 876</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>481 573</b>	<b>-921 876</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>481 573</b>	<b>-921 876</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	57 114 022	58 874 778
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 985 266	4 184 530
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 036 462	523 112
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>63 135 751</b>	<b>63 582 421</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>63 135 751</b>	<b>63 582 421</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 299	20 579
Aktuell skattefordran		0	13 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 805 372	5 195 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	660 449	887 959
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 484 120</b>	<b>6 117 924</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 317 233	3 166 143
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 317 233</b>	<b>3 166 143</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**9 801 352**      **9 284 067****72 937 103**      **72 866 487**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 544 700	5 544 700
Fond för yttre underhåll	13 884 653	14 290 977
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>19 429 353</b>	<b>19 835 677</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 154 837	7 670 389
Årets resultat	481 573	-921 876
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 636 410</b>	<b>6 748 513</b>

### Summa Eget kapital

**27 065 763**      **26 584 190**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	22 182 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>22 182 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 007 500	20 916 250
Leverantörsskulder		1 740 172	1 109 946
Skatteskulder		1 787	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	235 831	238 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 886 050	1 834 801
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>45 871 340</b>	<b>24 099 798</b>

### Summa Skulder

**45 871 340**      **46 282 298**

### Summa Eget kapital och skulder

**72 937 103**      **72 866 488**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 362 209	-409 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 960 020	1 960 020
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 960 020</b>	<b>1 960 020</b>
Erhållen ränta	89 141	21 913
Erlagd ränta	-782 520	-534 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 628 850</b>	<b>1 038 143</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	241 215	-348 779
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	493 036	22 137
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>734 251</b>	<b>-326 642</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 363 101</b>	<b>711 501</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 513 350	-1 441 362
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 513 350</b>	<b>-1 441 362</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 091 250	-1 278 750
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 091 250</b>	<b>-1 278 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>758 501</b>	<b>-2 008 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 289 644</b>	<b>10 298 254</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 048 144</b>	<b>8 289 644</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 982 478	10 162 248
	Hyror lokaler	35 534	101 415
	Hyror garage och parkeringsplatser	718 816	590 900
	Hyror förbrukningsbaserad	793 434	647 676
	Hyror informationsöverföring	396 000	396 000
	Hyror övrigt	56 659	36 053
	Övriga primära intäkter	53 582	99 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 036 503</b>	<b>12 033 516</b>
	Avgiftsbortfall	-20 458	-20 600
	Hysesbortfall	0	-84 839
	<i>Summa</i>	<b>-20 458</b>	<b>-105 439</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 016 045</b>	<b>11 928 077</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	338 193	90 215
	Övriga sekundära intäkter	71 069	123 029
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>409 262</b>	<b>213 244</b>

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 189 399	-1 323 658
	Snö och halk-bekämpning	-295 581	-357 098
	Reparationer	-1 057 782	-1 070 835
	Planerat underhåll	-309 520	-421 324
	Försäringsskador	-114 277	-723 688
	EI	-916 029	-711 715
	Uppvärmning	-2 569 369	-2 264 212
	Vatten	-902 454	-932 807
	Sophämtning	-411 462	-432 655
	Fastighetsförsäkring	-280 479	-243 895
	Kabel-TV och bredband	-483 663	-435 455
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-360 310	-344 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-587 719	-714 564
	Övriga driftkostnader	-656	-40 177
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 478 699</b>	<b>-10 016 953</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 256	-20 443
	Administrationskostnader	-52 442	-70 572
	Extern revision	-23 000	-21 875
	Konsultkostnader	0	-37 250
	Medlemsavgifter	-65 200	-64 564
	Föreningsverksamhet	-27 093	0
	Övriga förvaltningskostnader	-118 266	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-316 257</b>	<b>-214 704</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-237 526	-291 260
	Löner och övriga ersättningar	-2 434	0
	Sociala avgifter	-62 162	-68 088
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-308 122</b>	<b>-359 348</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	2 413	3 779
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	86 729	18 134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>89 141</b>	<b>21 913</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	-967 147	-531 926
	Övriga räntekostnader	-2 630	-2 158
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-969 777</b>	<b>-534 084</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 807 497	72 473 348
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 293 414	1 293 414
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 622 342	3 704 092
	Årets investeringar	0	1 252 399
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>78 723 253</b>	<b>78 723 253</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 848 475	-18 087 718
	Årets avskrivningar	-1 760 756	-1 760 756
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 609 231</b>	<b>-19 848 475</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>57 114 022</b>	<b>58 874 778</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 073 000	1 073 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>240 073 000</b>	<b>240 073 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 205 000	47 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>47 205 000</b>	<b>47 205 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 981 583	4 981 583
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>4 981 583</b>	<b>4 981 583</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-797 053	-597 790
	Årets avskrivningar	-199 263	-199 263
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-996 317</b>	<b>-797 053</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 985 266</b>	<b>4 184 530</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	523 112	334 149
	Årets investeringar	1 513 350	188 964
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>2 036 462</b>	<b>523 112</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 730 912	5 123 500
	Övriga fordringar	74 460	72 272
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 805 372</b>	<b>5 195 773</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	660 449	887 959
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>660 449</b>	<b>887 959</b>
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	959 547	868 756
	SBAB	2 357 686	2 297 388
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 317 233</b>	<b>3 166 143</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-01	6 700 000	200 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	13 125 000	375 000
Stadshypotek AB	0,58%	2024-12-01	2 520 000	60 000
Stadshypotek AB	1,08%	2024-07-30	19 662 500	550 000
			<b>42 007 500</b>	<b>1 185 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			42 007 500	
Kortfristig del			42 007 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 185 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 740 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,69%	2024-02-01	6 700 000	200 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	13 125 000	375 000
Stadshypotek AB	0,58%	2024-12-01	2 520 000	60 000
Stadshypotek AB	1,08%	2024-07-30	19 662 500	550 000
			<b>42 007 500</b>	<b>1 185 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			42 007 500	
Kortfristig del			42 007 500	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	33 707	11 884
Källskatt	772	0
Inre fond	191 700	214 824
Övriga kortfristiga skulder	9 652	12 093
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>235 831</b>	<b>238 801</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 107 186	951 886
	Upplupna räntekostnader	220 843	33 586
	Övriga upplupna kostnader	558 021	849 329
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 886 050</b>	<b>1 834 801</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 Wibbla Äng i Järfälla, org.nr. 713200-1061

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wibbla Äng i Järfälla för räkenskapsåret 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 Wibbla Ång i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Tarik Bolin  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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.