



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7581 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grimsta 137:1	1987-01-01	1988
Grimsta 137:2	1987-01-01	1988
Grimsta 137:3	1987-01-01	1988
Grimsta 137:4	1987-01-01	1988

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
337	Garageplatser	0
56	P-platser	0
319	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 745
Totalt 712 objekt		27 745

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 70 st 2 rok, 121 st 3 rok, 105 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wirén	Ordförande	2017-05-22	
Yvonne Swahn	Ledamot	2012-05-23	
Saga Korst	Ledamot	2016-09-01	
Peter Gustavsson	Ledamot	2019-06-27	
Claes Boström	Ledamot	2023-06-28	
Claes Boström	Suppleant	2019-06-27	2023-06-28
Håkan Lindal	Ledamot	2020-07-01	2023-06-28
Muhamed Zorlak	Suppleant	2022-06-12	
Michael Ulander	Suppleant	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saga Korst, Peter Gustavsson, Stefan Wirén, Michael Ulander suppleant, Muhamed Zorlak suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Swahn, Stefan Wirén, Saga Korst och Peter Gustavsson.

Revisorer har varit: Kent Lundgren med Ebbe Olsén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lennart Welander (sammanställande) och Staffan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2023-08-29.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m².

Taxeringsvärdet uppgår till 358 122 tkr, varav byggnadsvärde 260 000 tkr och markvärde 98 122 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Bostäder
Antal objekt	319
Totalyta (kvm)	27 745 m2

Fördelning per fastighet

Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24

77 lgh

-

Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47

85 lgh

-

Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54

86 lgh

-

Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30

71 lgh

-

Gemensamhetslokaler inkl förråd

5 st 550 m2

Miljöhus

3

Miljöhus & Fastighetsexpedition

1

Totalt

730 28 295 m2

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus, fyra miljöhus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24

Slånbärsvägen 21-47

Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

HSB Stockholm	- Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
AMK Städservice	- Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	- Skötsel av grönytor och markanläggningar
Löwhagen	- Snöröjning och markarbeten
HSB Värmland	- Energistyrning och energioptimering
Säkra Fastigheter	- Elektroniskt access & bokningssystem
SOB AB	- Service i samband med utökat skalskydd
Telenor	- Porttelefoner

Tele2	- Grundutbud av TV
Kone	- Service hissar
Hörmann	- Service garageportar
Luleå Energi	- Elavtal
EcoGuard	- Mätning av elförbrukning och av innetemperaturer
Övrigt	- Serviceavtal med ett antal olika företag.

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket då föreningen erhåller momspliktiga intäkter från föreningens 12 st platser för gästparkering, samt för den el som debiteras de medlemmar som har garageplats med laddstation.

Avgifter från 2023-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes avgifterna för 2023 med 3%. Den genomsnittliga årsavgiften för 2023 blir därmed 861 kr/m².

Hyror från 2023-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes hyrorna för parkering 2023 med mellan 4% - 10%. Mot bakgrund av ökade kostnader belastades platser med laddstation mest.

Budgeterat resultat för 2023 var 730 400 kr.

De senaste åren har följande större projekt genomförts och de märkta 20XX är planerade:

Årtal	Ändamål
2015	Grundförstärkning garage - Torpvägen
2015	Introduktion av ett elektroniskt inpasserings och bokningssystem
2016	Grundförstärkning garage - Slånärsvägen
2016	Målning av miljöhus samt gårdshus
2017	Grundförstärkning garage - Stora Bjursvägen
2017	Förstärkt skalskydd
2017	Fortsatt målning av miljöhus, fastighetsexpedition samt gårds och kvartershus
2018	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-1 / Etapp-1 & 2
2018	Grundförstärkning garage - Lilla Bjursvägen
2018	Målning av låghus - Slånärsvägen
2019	Målning av låghus - Stora Bjursvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-1 & 2
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 38-42
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 46-50
2020	Utbyte av hissar Slånärsvägen 43-47
2020	Utbyte av hissar Slånärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Slånärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Torpvägen 10-14
2020	Förstärkning av betongbjälklag Torpvägen Fas-3 / Etapp-1 & 2
2020	Installation av nya styrsystem för värme & ventilation
2020	Utbyte av samtliga dilatationsfogar
2021	Brandsäkerhetskontroll och med denna en rad vidtagna säkerhetsåtgärder

2021	Utbyte av hissar Torpvägen 18-24
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen Fas-4 / Etapp-1 & 2
2021	Uppdatering av växter och grönytor
2021	Uppförande av ny lekplats på Stora Bjursvägen
2022	Uppförande av nya lekplatser på Slånbärsvägen, Lilla Bjursvägen och Torpvägen
2022	Byte av alla cirkulationspumpar
2022	Tätning av brandceller i låghusen
2022	Installation av defibrillatorer i samtliga gårdshus
2022	Underhåll av tak och plåt
2023	Målning av taktegel
2023	Byte av radialfläktar
2023	Byte av hängrännor och stuprör
2023	Radonmätning
2023	byte av batterier i UPS
2023	Stamspolning låghus

Årtal	Ändamål
2023	Introduktion av IMD el / Samordnad mätning och debitering av el
2023	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Lilla Bjurs och Stora Bjurs
2023	Komplettering av utrustning för 7 skyddsrum. Iordningställande av 7 skyddsrum
2023	Rengöring av plåt - Låghusen
2023	Renovering av takluckor
2024	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Slånbärsvägen och Torpvägen
2024	Brandsäkring av låghus
2024	Renovering av 2 tvättstugor
20XX	Målning fasader, tak & plåtarbeten - Höghusen (en gård per år)
20XX	Renovering av entréer och trapphus
20XX	Relineing av avloppsstammarna
20XX	OVK vart tredje år

Kommentar till planerade åtgärder

Mot bakgrund av det generellt sett oroliga ekonomiska läget i Europa samt mot den oförutsägbara situationen på räntemarknaden, har styrelsen beslutat att vara återhållssam med investeringar som inte har en mycket kort återbetalningstid, eller med underhåll av fastigheterna som inte är omedelbart nödvändiga. Mot bakgrund av detta skall ovan lista med planerade åtgärder efter 2024 ses som en intentionsförklaring.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 446 och under året har det tillkommit 22 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 439.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	301	339	379	406	372
Skuldsättning, kr/kvm	5 311	5 447	5 639	5 786	5 182
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 311	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	217	220	188	168	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	852	844	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	918	904	899	0
Nettoomsättning, tkr	26 842	25 952	25 578	25 394	25 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 202	2 883	4 099	5 393	4 257
Soliditet, %	34	33	32	30	30

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. Soliditet har en begränsad relevans för en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 180 052	0	0	27 180 052
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 682 907	0	682 269	13 365 176
S:a bundet eget kapital, kr	39 862 959	0	682 269	40 545 228
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 587 846	2 882 579	-682 269	37 788 156
Årets resultat, kr	2 882 579	-2 882 579	1 202 194	1 202 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 470 425	0	519 925	38 990 350
S:a eget kapital, kr	78 333 384	0	1 202 194	79 535 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 792 250 kr samt ianspråktagande skett med 109 981 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	37 788 156
Årets resultat, kr	1 202 194
Reservation till underhållsfond, kr	-1 942 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	548 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 597 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 597 348

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 841 917	25 859 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 890	93 367
Summa Rörelseintäkter		26 975 807	25 952 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 190 083	-13 668 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-797 779	-430 829
Personalkostnader	Not 6	-435 225	-375 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 604 084	-6 604 084
Summa Rörelsekostnader		-23 027 171	-21 079 040
Rörelseresultat		3 948 635	4 873 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	275 816	70 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 022 257	-2 061 080
Summa Finansiella poster		-2 746 441	-1 990 782
Resultat efter finansiella poster		1 202 194	2 882 579
Resultat före skatt		1 202 194	2 882 579
Årets resultat		1 202 194	2 882 579

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	211 506 498	218 102 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 526	11 988
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 330 353	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		212 840 377	218 114 109
Summa Anläggningstillgångar		212 840 377	218 114 109

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 452	4 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 575 677	5 567 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	593 156	591 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 187 285	6 163 070

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	10 681 545	10 313 199
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 681 545	10 313 199
Summa Omsättningstillgångar		19 868 830	16 476 269

Summa Tillgångar

232 709 207 **234 590 378**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll	13 365 176	12 682 907
Summa Bundet eget kapital	40 545 228	39 862 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 788 156	35 587 846
Årets resultat	1 202 194	2 882 579
Summa Fritt eget kapital	38 990 350	38 470 425

Summa Eget kapital

79 535 578 **78 333 384**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 898 884	103 851 305
Summa Långfristiga skulder		47 898 884	103 851 305

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	99 445 613	47 269 452
Leverantörsskulder		583 770	671 157
Skatteskulder		46 158	23 898
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	157 999	124 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 041 205	4 316 276
Summa Kortfristiga skulder		105 274 745	52 405 689

Summa Skulder

153 173 629 **156 256 994**

Summa Eget kapital och skulder

232 709 207 **234 590 378**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 948 635	4 873 361
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 604 084	6 604 084
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 604 084	6 604 084
Erhållen ränta	275 816	70 298
Erlagd ränta	-2 948 489	-2 061 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 880 047	9 486 663
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	61 963	-279 468
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	679 975	721 886
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	741 939	442 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 621 985	9 929 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 330 353	-1 761 572
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 330 353	-1 761 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 776 260	-8 442 856
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 776 260	-8 442 856
Årets kassaflöde	3 515 372	-275 347
Likvida medel vid årets början	15 726 172	16 001 519
Likvida medel vid årets slut	19 241 545	15 726 172

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.

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	143735tkr
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	24 360 280	23 648 894
	Hyror lokaler	5 350	3 225
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 370 103	2 149 570
	Hyror förbrukningsbaserade (IMD EI)	101 866	43 672
	Övriga primära intäkter	149 648	159 092
	Summa Bruttoomsättning	26 987 247	26 004 453
	Avgiftsbortfall	-144 770	-145 240
	Hysesbortfall	-560	-180
	Summa	-145 330	-145 420
	Summa Nettoomsättning	26 841 917	25 859 033
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	131 760	38 076
	Övriga sekundära intäkter	2 130	55 291
	Summa Övriga rörelseintäkter	133 890	93 367
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 098 965	-2 382 466
	Snö och halk-bekämpning	-597 304	-493 887
	Reparationer	-3 058 976	-1 579 625
	Planerat underhåll	-548 998	-109 981
	Försäkringsskador	-200 774	-104 335
	EI	-1 389 558	-2 016 041
	Uppvärmning	-3 675 029	-3 273 144
	Vatten	-952 674	-978 322
	Sophämtning	-1 090 526	-1 142 142
	Fastighetsförsäkring	-288 554	-261 713
	Kabel-TV och bredband	-119 294	-128 743
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-609 381	-587 061
	Förvaltningsavtalskostnader	-442 994	-558 731
	Övriga driftkostnader	-117 057	-52 613
	Summa Driftskostnader	-15 190 083	-13 668 804

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-126 942	-126 324
	Administrationskostnader	-198 159	-129 499
	Extern revision	-27 250	-25 875
	Konsultkostnader	-23 344	-9 726
	Medlemsavgifter	-90 940	-90 800
	Föreningsverksamhet	-12 926	0
	Övriga förvaltningskostnader	-318 218	-48 605
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-797 779	-430 829
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-28 688	-2 500
	Övriga arvoden	-308 174	-299 825
	Löner och övriga ersättningar	0	-695
	Sociala avgifter	-72 488	-72 303
	Övriga personalkostnader	-25 875	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-435 225	-375 323
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	2 782	3 218
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	273 034	67 080
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	275 816	70 298
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	-3 018 251	-2 056 482
	Övriga räntekostnader	-4 006	-4 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 022 257	-2 061 080

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	284 252 819	281 145 296
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 245 000	10 245 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 944	0
	Årets investeringar	0	4 534 467
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	295 924 763	295 924 763
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 822 643	-71 227 021
	Årets avskrivningar	-6 595 622	-6 595 622
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-84 418 265	-77 822 643
	Utgående redovisat värde	211 506 498	218 102 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	309 000 000	309 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 056 000	1 056 000
	Summa	443 256 000	443 256 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	224 105 000	224 105 000
	Varav i eget förvar	-14 669 000	-14 669 000
	Summa	209 436 000	209 436 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	841 976	841 976
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	841 976	841 976
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-829 988	-821 525
	Årets avskrivningar	-8 462	-8 462
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-838 450	-829 988
	Utgående redovisat värde	3 526	11 988
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 772 895
	Årets investeringar	1 330 353	1 761 572
	Omklassificering till byggnad	0	-4 534 467
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 330 353	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	8 560 000	5 412 974
Övriga fordringar	15 677	154 389
<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 575 677	5 567 363

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	593 156	591 422
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	593 156	591 422

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

Kassa och bank

Kassa	16 000	16 000
Swedbank	767 415	652 217
SBAB	9 898 130	9 644 982
<i>Summa Kassa och bank</i>	10 681 545	10 313 199

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>
Swedbank	4,4%	2024-02-28	12 400 000	800 000
Swedbank	0,99%	2024-10-25	27 070 818	585 000
Swedbank	1,25%	2024-03-25	27 808 015	615 000
Swedbank	2,02%	2025-03-25	23 602 456	533 616
Swedbank	4,49%	2024-02-28	31 093 192	702 672
Swedbank	0,9%	2026-02-25	25 370 016	539 972
			147 344 497	3 776 260

Långfristig del	47 898 884
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 073 588
Lån som ska konverteras inom ett år	98 372 025
Kortfristig del	99 445 613
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 776 260
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 105 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
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>	
Swedbank	4,4%	2024-02-28	12 400 000	800 000	
Swedbank	0,99%	2024-10-25	27 070 818	585 000	
Swedbank	1,25%	2024-03-25	27 808 015	615 000	
Swedbank	2,02%	2025-03-25	23 602 456	533 616	
Swedbank	4,49%	2024-02-28	31 093 192	702 672	
Swedbank	0,9%	2026-02-25	25 370 016	539 972	
			147 344 497	3 776 260	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 073 588		
Lån som ska konverteras inom ett år			98 372 025		
Kortfristig del			99 445 613		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld			19 962		0
Källskatt			52 482		43 264
Inre fond			74 929		74 929
Övriga kortfristiga skulder			10 626		6 713
<i>Summa Övriga skulder</i>			157 999		124 906

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			2 183 138		2 198 949
Upplupna räntekostnader			332 189		258 421
Övriga upplupna kostnader			2 525 878		1 858 906
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			5 041 205		4 316 276

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 Bollstanäs i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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 Bollstanäs i Upplands Väsby 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

Kent Lundgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WIRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:42:39



SAGA KORST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:27:31



CLAES BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:23:45



YVONNE SWAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:12:42



PETER GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:23:43



KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:58:59



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:58:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:00:39



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:59:01



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.