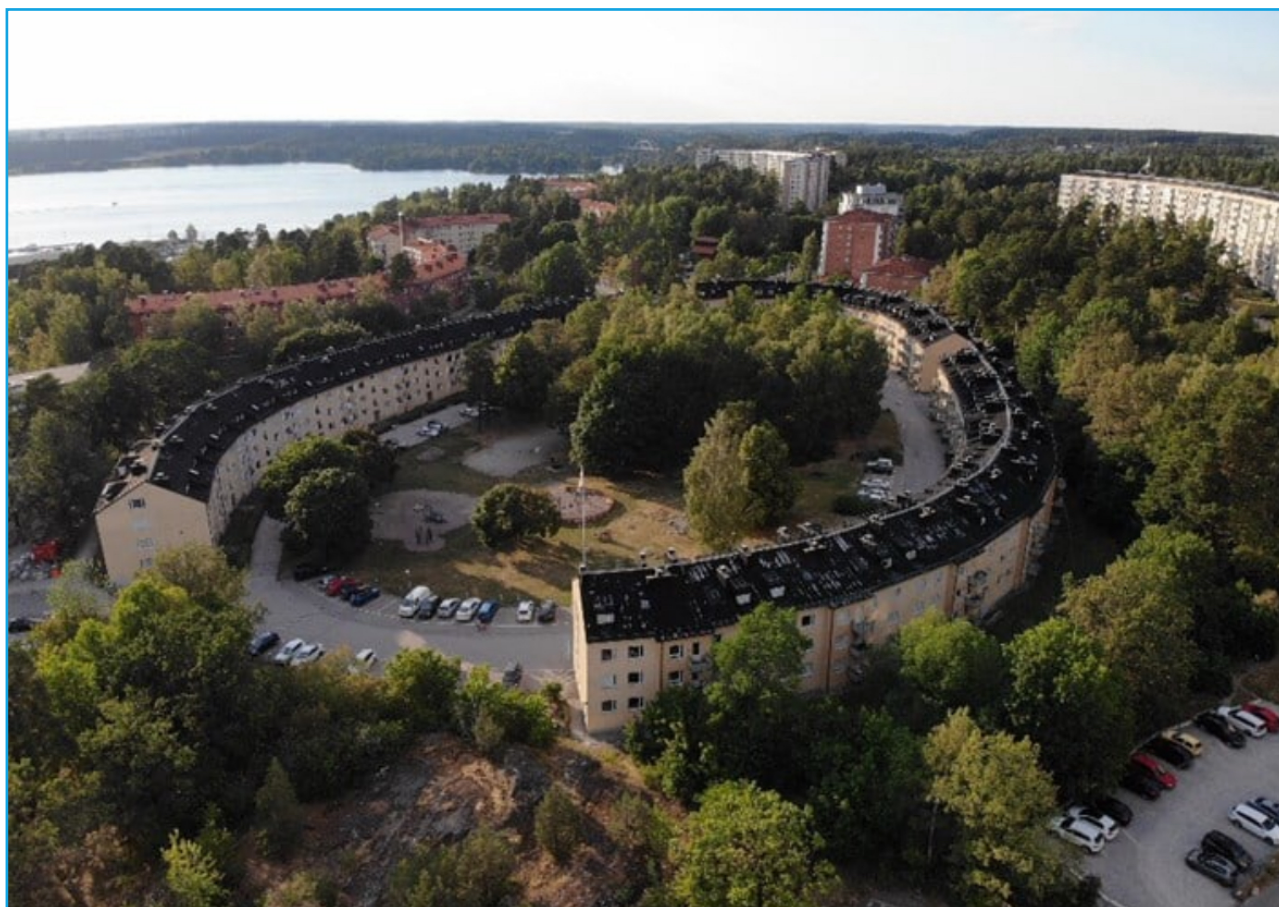


Årsredovisning 2023

HSB Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla



R  **NDELLEN**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0709 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 4:1	1953-02-16	1955 och 1988
Kallhäll 4:2	1953-02-16	1956

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	242
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 166
146	p-platser	0
13	garageplatser	241
Totalt 445 objekt		15 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 1 rok, 135 st 2 rok, 54 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	0 / 0	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Mattsson	Ordförande	2017-06-28	2023-06-06
Erik Raita	Ordförande	2023-06-06	
Peter Havsstierna	Ledamot	2022-05-11	2023-06-06
Magnus Eklund	Ledamot	2017-06-28	2023-06-06
Pernilla Wiik Holmqvist	Ledamot	2023-09-18	
Joakim Eriksson	Ledamot	2023-06-06	
Daniel Ericson	Ledamot	2019-04-16	2023-06-06
Anna Wiborg	Ledamot	2023-06-06	
Johan Thorsell	Ledamot	2023-06-06	
Hilda Öhrlund	Ledamot	2022-05-11	2023-06-30
Katarina Karlsson Lopez	Ledamot	2021-06-30	2023-06-06
Gustav Fahlström	Ledamot	2023-06-06	
Marta Sigrid Dympling	Ledamot	2023-06-06	
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-24	2023-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Raita, Pernilla Wiik Holmqvist, Daniel Ericson, Anna Wiborg, Marta Sigrid Dympling som valdes på 1 år vid förra stämman

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Eklund, Per Mattsson, Anna Wiborg, Erik Raita, Katarina Karlsson Lopez, Gustav Fahlström, Marta Sigrid Dympling och Ida Karlsson.

Revisorer har varit: Rolf Kipowski med Hatem Allam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jarl Almström (sammanställande) och Joakim Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2023-09-28, på extra stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Stämman fastställde arvoden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 10%.

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 2023-08-09

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till fullmäktige.
Marta Dymling deltog på fullmäktige.

Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Styrelsen uppdrogs att inom sig utse representanter till styrelsen.
Joakim Eriksson, Ordinarie

Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Revisor till sopsugssamfälligheten väljs på sopsugssamfälligheten.

Flaggansvarig

Marta Dymling

Fastighet och försäkring

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2024-01-01 t o m 2024-12-31.

Samtliga vindar, tvättstugor, mangelrum och föreningslokalen har branddetektorer.

Tjänsterna vi har inom föreningen inkluderar:

- Digital köhantering genom HSB portalen, bilplats, garage, förråd.
- Värme från Eon.
- El till föreningen från Telge Energi AB. Bestående av: 15% sol, 30 % vind, 55% vatten.
- Kabel-TV från Tele2.
- Bredband, Telenor, Tele2.
- Vatten från Järfälla Kommun.
- Återvinning/mat hanteras av Järfälla Kommun.
- P-platsövervakning sköts av Apcoa.
- Skadedjurshantering sköts av Anticimex.
- Städning har utförts av Ready Steady Clean AB
- Markservice, JE Mark AB
- Ekonomiskförvaltning sköts av HSB.
- Administrativ Förvaltning sköts av HSB
- Fastighetsdrift sköts av HSB.

Föreningen har 1 tvättstuga i A-huset (öppnar en andra under våren 2024), 1 i B-huset och 1 C-huset (öppnar en andra under våren 2024).

I A-huset finns även ett mangelrum, i C-huset en föreningslokal och i B-huset ett hobbyrum.

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

Skyddsrum

Föreningen har 6 st skyddsrum, 2 i varje hus.

I A-huset finns skyddsrum vid Rondellen 3 och 7, som kan ta in 170 respektive 158 personer.

I B-huset finns skyddsrum vid Rondellen 11 och 14, som kan ta in 42 respektive 117 personer.

I C-huset finns skyddsrum vid Rondellen 19 och 22, som kan ta in 125 respektive 110 personer.

Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Stockholm gällande ekonomisk förvaltning fastighetsförvaltning, och fastighetsdrift. Föreningen är medlem i HSB.

Förvaltare

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret. Daniel var tjänstledig några månader under hösten 2023. Då var Rickard Jannerling föreningens förvaltare.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötaren anställd av HSB var Jonas Lindh under början av året och nu är det Mattias Hurri.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser.

Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

Verksamhetsåret 2023

2023 har varit ett år med stora förändringar i föreningen i och med hela den gamla styrelsen lämnade och ersattes med en helt ny. Överlämningen mellan styrelserna har varit bristfällig och således har många projekt pausats under lång tid. Den balkongrenovering som startades våren 2022 och som blev klar i slutet av 2022 blev färdigbesiktigad under 2023.

Större åtgärder som skett under året:

OVK

OVK:n som genomfördes 2022 innebar tyvärr 35 st lägenheter som kontrollanten inte fick tillgång till trots upprepade försök med avisering.

Under 2023 försenades OVK:n ytterligare och ska förhoppningsvis genomföras och vara klar våren 2024 och det är mycket viktigt att kontrollanterna får tillgång till lägenheterna då det är en stor kostnad för föreningen att utföra en OVK.

Radonmätning

Radonmätning genomfördes i utvalda lägenheter under februari-mars 2021. Vissa lägenheter uppvisade för höga värden. Efter den genomförda OVK:n under 2022 genomfördes förbättrande åtgärder och efter det skulle kompletterande mätningar genomföras på de utvalda lägenheterna. Då OVK:n inte blev korrekt genomförd behöver den kompletterande radonmätningen skjutas upp. Föreningen kommer under våren 2024 genomföra radonmätning på nytt.

Tvättstugor

Den nya tvättstugan i A-huset är färdigrenoverad och utrustades med nya energisnåla maskiner under 2023. Installationen av tvättmaskinerna drog ut på tiden, då överlämning saknades och när installationen var färdig uppdagades problem med ventilationen i tvättstugan. Under 2024 kommer tvättstugan i A-huset att öppnas för boende. Under 2023 ordnades också en ytterligare tvättstuga i C-huset som öppnar under 2024.

Övriga saker som skett under året:

Medlemsmöte och extrainsatt årsstämma

Styrelsen höll ett medlemsmöte för att informera boende om händelser under året och den nya styrelsens sammansättning. Dessutom anordnades en extra årsstämma i samband med det för att justera arvoden inom styrelsen. Det totala arvodet för styrelsen förblev oförändrat, men ordförandes arvode sänktes och flera andra ledamöters arvode höjdes.

Trädgård

Under året köptes en leklåda in som även fått tillhörande iloq hänglås. Vi har tagit bort en mattställning vid fotbollsplanen för att få till en bättre helhetskänsla av lekparken. Gårdsgruppen bildades och har redan hållit i en gårdsdag hösten 2023 och planerar en vårgårdsdag i april i samband med containern. Det finns nu ett redskapsrum för gårdsgruppens medlemmar att lägga sina redskap i. Under hösten 2023 sattes lökar på vissa platser. Beskrining av träd och buskar har gjorts under hösten 2023 pga fallrisk m.m. Grillplatsen är planerad att göras om, styrelsen har efterlyst händiga hos de boende som kan tänkas hjälpa till att iordningställa den nya grillplatsen. Vi tar fortsatt in en container för vår och höststädning för boende. JE Mark har fortsatt avtal och samarbetet är fortsatt bra med vår kontaktperson.

Ljusgran

Under vintern 2021/2022 noterades det att julgransfoten som är gjuten i marken är sned och behöver göras om pga. säkerhetsrisken. En ny julgransfot skulle behövas gjutas och detta skulle behöva ske på annan plats pga. markens skick samt nya ledningar för el som behöver dras. Kostnaden för detta skulle bli för hög just nu med konsideration på alla andra kostsamma renoveringar beslöt sig styrelsen för att inte ta in en julgran på innergården under 2023, utan istället investera i en ljusgran som kan hängas upp i flaggstången.

Poolen

Poolen är en fråga som ständigt diskuteras. Vi i styrelsen har tagit fram en del offerter men har ännu inte hittat det som passar oss prisklassmässigt. Vi kommer att komma fram till ett beslut inom en snar framtid om poolen ska stängas eller göras om för drift för medlemmarna.

Gårds-, fest- och loppisgruppen

Den nya styrelsen har arbetat mycket med de mjuka värdena. Det är av stor vikt att alla boende känner sig delaktiga och att vi arbetar tillsammans för ett bättre Brf Rondellen. Exempelvis startades tre grupper med medlemmarna, med ledning av styrelsemedlem; gårdsgrupp, festgrupp och loppisgrupp. Detta gör det möjligt för alla att vara med och diskutera mer detaljfrågor inom respektive frågor. Festgruppen syftar till att ordna evenemang en gång per kvartal för att styrka medlemmarnas gemenskap.

Loppisgruppen anordnar en loppis en eller två gånger per år samt marknadsför på sociala medier samt genom att sätta upp lappar.

Ett bytesrum kommer att öppnas under året, vilket förhoppningsvis också kommer att bidra till både en miljövinst, men även en ökad känsla av att vi är en förening tillsammans.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka de ökade driftkostnaderna för föreningen gällande skötsel samt inflationstakten i samhället. Även framtida underhållsbehov vägdes in i beslutet. Månadsavgiften höjs med 10% inför året 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 342 och under året har det tillkommit 25 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 337.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	145	233	203	87
Skuldsättning, kr/kvm	2 957	3 104	2 499	2 167	1 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 051	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	276	267	251	205	0
Årsavgifter, kr/kvm	922	837	813	789	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	913	914	881	0
Nettoomsättning, tkr	15 296	14 034	14 041	13 538	12 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 714	1 019	2 590	1 028	-3 122
Soliditet, %	23	24	26	25	26

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

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

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

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

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

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

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 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	445 355	0	0	445 355
Underhållsfond, kr	670 302	0	445 427	1 115 729
S:a bundet eget kapital, kr	1 115 657	0	445 427	1 561 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 970 253	1 018 878	-445 427	14 543 704
Årets resultat, kr	1 018 878	-1 018 878	1 714 388	1 714 388
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 989 131	0	1 268 961	16 258 092
S:a eget kapital, kr	16 104 788	0	1 714 388	17 819 176

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 447 000kr samt ianspråktagande skett med 1 573 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	14 543 703
Årets resultat, kr	1 714 388
Reservation till underhållsfond, kr	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 487
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 030 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 030 578
------------------------------------	-------------------

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	15 295 826	14 016 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 888	17 298
Summa Rörelseintäkter		15 436 714	14 033 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 085 687	-10 367 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 351	-497 891
Personalkostnader	Not 6	-347 668	-313 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 944 524	-1 205 604
Summa Rörelsekostnader		-12 824 231	-12 384 104
Rörelseresultat		2 612 483	1 649 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 356	15 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-908 451	-646 359
Summa Finansiella poster		-898 095	-630 728
Resultat efter finansiella poster		1 714 388	1 018 878
Resultat före skatt		1 714 388	1 018 878
Årets resultat		1 714 388	1 018 878

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	61 647 158	40 958 638
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	20 817 413
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 647 158	61 776 051
Summa Anläggningstillgångar		61 647 158	61 776 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 698	9 589
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 791 661	3 651 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	643 749	848 079
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 457 108	4 509 024

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	413 427	264 438
<i>Summa Kassa och bank</i>		413 427	264 438
Summa Omsättningstillgångar		5 870 535	4 773 461

Summa Tillgångar

67 517 694 **66 549 512**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	445 355	445 355
Fond för yttre underhåll	1 115 729	670 302
Summa Bundet eget kapital	1 561 084	1 115 657

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 543 703	13 970 253
Årets resultat	1 714 388	1 018 878
Summa Fritt eget kapital	16 258 092	14 989 131

Summa Eget kapital

17 819 176	16 104 788
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 627 108	40 128 581
Summa Långfristiga skulder		21 627 108	40 128 581

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 641 163	7 595 789
Leverantörsskulder		1 057 673	693 954
Skatteskulder		76 196	62 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 231	6 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 274 147	1 957 121
Summa Kortfristiga skulder		28 071 410	10 316 143

Summa Skulder

49 698 518	50 444 724
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

67 517 694	66 549 512
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 612 483	1 649 606
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 944 524	1 205 604
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 944 524	1 205 604
Erhållen ränta	10 356	15 630
Erlagd ränta	-867 390	-654 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 699 974	2 216 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	192 196	-334 263
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	668 831	-1 451 521
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	861 027	-1 785 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 561 001	430 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 815 632	-26 258 644
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 815 632	-26 258 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 456 099	8 623 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 456 099	8 623 900
Årets kassaflöde	1 289 270	-17 203 869
Likvida medel vid årets början	3 915 793	21 119 662
Likvida medel vid årets slut	5 205 063	3 915 793

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 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 6 268 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 986 888	12 715 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	726 200	700 767
	Hyror förbrukningsbaserad	8 258	12 798
	Hyror informationsöverföring	414 000	414 000
	Hyror övrigt	48 875	59 640
	Övriga primära intäkter	111 605	114 007
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 295 826	14 016 412
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 295 826	14 016 412
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter (varav elstöd 140 141 kr)	140 888	17 298
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	140 888	17 298
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 199 971	-1 513 610
	Snö och halk-bekämpning	-194 018	-268 575
	Reparationer	-1 360 280	-1 224 491
	Planerat underhåll	-219 487	-1 572
	Försäkringskostnader	-36 677	-653 167
	El	-468 256	-863 700
	Uppvärmning	-3 146 702	-2 612 706
	Vatten	-632 327	-634 950
	Sophämtning	-742 593	-662 181
	Fastighetsförsäkring	-425 716	-375 964
	Kabel-TV och bredband	-530 908	-530 626
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-471 844	-452 524
	Förvaltningsavtalskostnader	-609 590	-554 804
	Övriga driftkostnader	-47 320	-18 298
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 085 687	-10 367 167

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	-15 113	-18 397
	Administrationskostnader	-82 666	-125 508
	Extern revision	-31 625	-24 727
	Konsultkostnader	-3 719	0
	Medlemsavgifter	-79 760	-79 405
	Föreningsverksamhet	-18 182	-15 661
	Övriga förvaltningskostnader	-215 286	-234 192
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-446 351	-497 891
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 084	-9 520
	Övriga arvoden	-254 959	-232 880
	Sociala avgifter	-80 625	-71 042
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-347 668	-313 442
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	1 396	7 453
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 960	8 177
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 356	15 630
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	-907 371	-645 326
	Övriga räntekostnader	-1 080	-1 033
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-908 451	-646 359

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 604 688	60 826 258
	Ingående anskaffningsvärde mark	786 000	786 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 188 800	1 188 800
	Årets investeringar	22 633 045	8 778 430
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	94 212 533	71 579 488
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 620 850	-29 415 246
	Årets avskrivningar	-1 944 524	-1 205 604
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-32 565 374	-30 620 850
	Utgående redovisat värde	61 647 158	40 958 638
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 837 000	2 837 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	491 000	491 000
	Summa	228 328 000	228 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 089 700	50 089 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	50 089 700	50 089 700
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	20 817 413	3 337 199
	Årets investeringar	1 815 632	26 258 644
	Omklassificering till byggnad	-22 633 045	-8 778 430
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	20 817 413
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 791 636	3 651 356
	Skattekonto	25	0
	Summa Övriga fordringar	4 791 661	3 651 356
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	643 749	848 079
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	643 749	848 079

Not 13	Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea		5 646	5 547	
	Swedbank		400 575	251 870	
	SBAB		7 206	7 021	
	<i>Summa Kassa och bank</i>		413 427	264 438	
Not 14	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%	2024-10-30	6 139 690	409 312
	Nordea	3,42%	2027-06-16	16 510 000	360 000
	Swedbank	0,72%	2024-11-25	12 724 685	320 000
	Stadshypotek AB	1,0%	2025-06-01	5 643 896	166 788
	Stadshypotek AB	1,04%	2024-01-30	5 250 000	200 000
				46 268 271	1 456 100
	Långfristig del			21 627 108	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			526 788	
	Lån som ska konverteras inom ett år			24 114 375	
	Kortfristig del			24 641 163	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 456 100	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 824 400	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,28%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		4 100	5 595	
	Övriga kortfristiga skulder		18 131	1 253	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		22 231	6 848	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		1 253 981	1 281 336	
	Upplupna räntekostnader		59 423	18 362	
	Övriga upplupna kostnader		960 743	657 423	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		2 274 147	1 957 121	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Rondellen 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:s Brf Rondellen 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Kipowski
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ERIK RAITA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:22:40



JOAKIM ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:28:16



PERNILLA WIIK HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:19:47



JOHAN THORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:07:36



MARTA SIGRID DYMLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 20:26:50



ANNA WIBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:22:12



GUSTAV FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:26:23



ROLF KIPOWSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:04:34



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:03:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROLF KIPOWSKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:05:56



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:05:05



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.