



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg med säte i Järfälla org.nr. 713200-1053 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet         | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|--------------|----------------------|
| Jakobsberg 2:1181 | 1959-01-15   | 1958                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 82                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5489                     |
| 10                       | lokaler inkl. förråd                  | 326                      |
| 43                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 135 objekt</b> |                                       | <b>5815</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 20 st 2 rok, 27 st 3 rok, 17 st 4 rok, 4 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------|------------|------------|
| Anita Jonsson   | Ordförande | 2020-06-15 |
| Gissoo Shakeri  | Ledamot    | 2016-07-02 |
| Laurence Querat | Ledamot    | 2022-11-11 |
| Tyoudra Dawod   | Ledamot    | 2017-10-19 |
| Tudor Postica   | Ledamot    | 2021-07-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gissoo Shakeri och Tyoudra Dawod.



Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorn har varit Erik Davidsson, anställd hos BoRevision AB.

Valberedning har varit David Carde och Ruben Ubeira, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-01. På extrastämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % från 2023-07-01.

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 2023-09-25.

### Styrelsen för BRF Wasa avger följande förvaltningsberättelse

Grunden är att det räcker med den årliga ekonomiska redovisningen. Styrelsen har dock valt att lägga till några kommentarer. Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen har amorterat extra 1 600 000 kronor på föreningens lån. Föreningens enskilt största kostnader är som tidigare uppvärmning, vatten och förvaltningskostnader. Förvaltning har skötts av HSB.

Lägenhetstillsyn vid avflyttning har skötts av HSB.

Löpande underhåll sköts i samråd med HSB. Underhållsyn av hela fastigheten har genomförts i samarbete med HSB, Taktillsyn görs årligen.

Delar av dessa kostnader är påverkbara, som tidigare framför allt värme och vattenkostnader. Tips på besparingsmöjligheter delas 2023 ut till medlemmar.

Städning har under verksamhetsåret skötts av Atermon. Markskötsel och snöröjning har skötts av AB C Malms trädgårdsanläggningar.

Gårdsplanen sopades april 2022. En gemensam städdag genomfördes i maj. Fantastiskt jobb från de som deltog, ett stort tack! Container fanns på plats i samband med städdagen. Uppdaterad information har delats ut till samtliga hushåll.

Nyckelbox, med kod, har monterats på dörren till föreningslokalen.

Informationsblad sattes upp i portarna efter styrelsemöten samt lades ut på hemsidan.

Översyn av avtal med hyresgäster i lokaler, En lokal har renoverats, I en lokal har fuktskada åtgärdats. Torkrum har målats.

Nytt avtal med Telia angående bredband och hastighet.

Startat upp samarbete med Brf Loket. Två trappor har lagats. Sensorbelysning har monterats i flera allmänna utrymmen.

Dörrstopp har monterats vid flera dörrar under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Ändamål                                    |
|-----------|--|
| 1985      | Nytt tak                                   |
| 1986      | Nya balkonger                              |
| 1986      | Ny Fasad                                   |
| 1991      | Byte till energifönster                    |
| 2002      | Nya säkerhetsdörrar                        |
| 2002      | Fjärrvärme installerats                    |
| 2007      | Stamrenovering av PROline                  |
| 2009-2010 | Nya lyktstolar                             |
| 2013      | Fiber installerat via Telia                |
| 2015      | Grillplats iordningställdes                |
| 2016      | Renovering av bastu                        |
| 2020      | OVK  |
| 2020      | Stamspolning, senast kända.                |
| 2021-2022 | Målning av husets sockel                   |
| 2022      | Gymlokal iordningställdes                  |
| 2023      | Renovering av lokal                        |
| 2023      | Hög hastighetsfiber installerats via Telia |

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

Målning av rökluckor

Lagning av knäckmur fortsätter

Stamspolning

OVK

Årlig taktillsyn

Ta in offert för filter till värmesystem.

Ta in offerter för värmeväxlare.

Termostat översyn.

Uppdatering på webbsidor.

Översyn av samtliga avtal fortsätter under 2024. Ett tidskrävande arbete som dock kan ge besparingar till föreningen.

Se över lån på balkonginglasning, räntorna förväntas vara högre när lånet omsätts våren 2025. Undersöka om någon medlem vill lösa sitt lån i förtid.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 202   | 167   | 179   | 157   | 161   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 430   | 730   | 754   | 779   | 511   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 456   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 182   | 160   | 178   | 151   | 161   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 671   | 664   | 651   | 632   | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 701   | 699   | 694   | 656   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 959 | 4 060 | 4 034 | 3 810 | 3 536 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 663   | 488   | 506   | 135   | 626   |
| Soliditet, %                           | 80    | 71    | 66    | 66    | 0     |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 451 025                    | 0   | 0                         | 451 025                    |
| Underhållsfond, kr                    | 6 914 546                  | 0   | 0                         | 6 914 546                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 365 571</b>           | <b>0</b>  | <b>0</b>                  | <b>7 365 571</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 121 504                  | 488 262   | 0                         | 4 609 766                  |
| Årets resultat, kr                    | 488 262                    | -488 262  | 662 647                   | 662 647                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 609 766</b>           | <b>0</b>  | <b>662 647</b>            | <b>5 272 413</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>11 975 337</b>          | <b>0</b>  | <b>662 647</b>            | <b>12 637 984</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 4 609 766        |
| Årets resultat, kr                                  | 662 647          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -0               |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 30 001           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 302 414</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 302 414</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 959 231                | 3 909 725                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 117 579                  | 150 680                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>4 076 810</b>         | <b>4 060 405</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 480 928               | -2 558 898               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -176 223                 | -259 948                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -180 785                 | -196 856                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -483 719                 | -483 719                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 321 655</b>        | <b>-3 499 421</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>755 155</b>           | <b>560 984</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 13 711                   | 2 990                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -106 220                 | -75 713                  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-92 509</b>           | <b>-72 723</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>662 647</b>           | <b>488 262</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>662 647</b>           | <b>488 262</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>662 647</b>           | <b>488 262</b>           |

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 12 474 977        | 12 958 696        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>12 474 977</b> | <b>12 958 696</b> |

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |        |              |              |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 3 500        | 3 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

### **Summa Anläggningstillgångar**

**12 478 477**      **12 962 196**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 200              | 948              |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 2 765 325        | 3 147 319        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 87 531           | 144 390          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 853 056</b> | <b>3 292 657</b> |

#### *Kortfristiga placeringar*

|                                       |        |                |                |
|---------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 500 000        | 600 000        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |        | <b>500 000</b> | <b>600 000</b> |

### **Summa Omsättningstillgångar**

**3 353 056**      **3 892 657**

### **Summa Tillgångar**

**15 831 532**      **16 854 852**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 451 025          | 451 025          |
| Fond för yttre underhåll         | 6 914 546        | 6 914 546        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>7 365 571</b> | <b>7 365 571</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 609 766        | 4 121 504        |
| Årets resultat                  | 662 647          | 488 262          |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>5 272 413</b> | <b>4 609 766</b> |

**Summa Eget kapital****12 637 984**      **11 975 337****Skulder***Långfristiga skulder*

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 1 152 900        | 1 262 700        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>1 152 900</b> | <b>1 262 700</b> |

*Kortfristiga skulder*

|   |        |                  |                  |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 1 348 677        | 2 981 133        |
| Leverantörsskulder                              |        | 131 947          | 100 626          |
| Skatteskulder                                   |        | 10 528           | 7 772            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 12 023           | 11 582           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 537 474          | 515 702          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>2 040 649</b> | <b>3 616 815</b> |

**Summa Skulder****3 193 549**      **4 879 515****Summa Eget kapital och skulder****15 831 532**      **16 854 852**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 755 155 560 984

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 483 719 483 719

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

**483 719 483 719**

Erhållen ränta 13 003 2 990

Erlagd ränta -108 515 -71 595

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 143 363 976 098**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 53 759 -79 925

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 58 584 -131 448

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**112 343 -211 373**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 255 706 764 725**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 742 256 -142 256

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 742 256 -142 256**

## Årets kassaflöde

**-486 550 622 469**

Likvida medel vid årets början **3 721 750 3 099 281**

Likvida medel vid årets slut **3 235 200 3 721 750**

**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.

**Beskattnings**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 993 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 3 683 547                | 3 646 968                |
|       | Hyror lokaler                                   | 165 858                  | 158 109                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 101 040                  | 101 240                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 23 316                   | 9 608                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>3 973 761</b>         | <b>3 915 925</b>         |
|       | Avgifts- och hyresbortfall                      | -14 530                  | -6 200                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-14 530</b>           | <b>-6 200</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>3 959 231</b>         | <b>3 909 725</b>         |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          |                          |                          |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 33 080                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 117 579                  | 117 600                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>117 579</b>           | <b>150 680</b>           |
|       |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader                                 |                          |                          |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -340 737                 | -332 492                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -140 672                 | -121 713                 |
|       | Reparationer                                    | -108 630                 | -383 417                 |
|       | Planerat underhåll                              | -30 001                  | 0                        |
|       | Försäkringskostnader                            | -33 424                  | -2 274                   |
|       | EI  | -43 757                  | -33 315                  |
|       | Uppvärmning                                     | -786 979                 | -675 827                 |
|       | Vatten  | -225 395                 | -219 403                 |
|       | Sophämtning                                     | -137 686                 | -129 453                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -57 868                  | -74 910                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -195 588                 | -219 686                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -142 858                 | -137 118                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -237 332                 | -229 292                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 480 928</b>        | <b>-2 558 898</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -79 738                  | -48 124                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -21 939                  | -76 584                  |
|       | Extern revision   | -21 375                  | -21 375                  |
|       | Konsultkostnader  | 0                        | -4 500                   |
|       | Medlemsavgifter   | -7 220                   | -7 120                   |
|       | Föreningsverksamhet   | -16 650                  | -17 069                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -29 301                  | -85 176                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-176 223</b>          | <b>-259 948</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Övriga arvoden  | -149 627                 | -163 480                 |
|       | Sociala avgifter  | -31 158                  | -33 376                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-180 785</b>          | <b>-196 856</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 298                    | 2 122                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 11 780                   | 868                      |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 633                      | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>13 711</b>            | <b>2 990</b>             |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -106 220                 | -75 739                  |
|       | Övriga räntekostnader   | 0                        | 26                       |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-106 220</b>          | <b>-75 713</b>           |

| Not 9  | Byggnader och mark                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                  | 22 903 229         | 22 903 229         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                       | 338 000            | 338 000            |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>23 241 229</b>  | <b>23 241 229</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -10 282 533        | -9 798 815         |
|        | Årets avskrivningar                                   | -483 719           | -483 719           |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>               | <b>-10 766 252</b> | <b>-10 282 533</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                       | <b>12 474 977</b>  | <b>12 958 696</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                     | 54 000 000         | 54 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                      | 830 000            | 830 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                        | 27 000 000         | 27 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                         | 426 000            | 426 000            |
|        | <b>Summa</b>  | <b>82 256 000</b>  | <b>82 256 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                  | 17 546 000         | 17 546 000         |
|        | Varav i eget förvar                                   | -2 500 000         | -2 500 000         |
|        | <b>Summa</b>  | <b>15 046 000</b>  | <b>15 046 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                            | 189 288            | 189 288            |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>189 288</b>     | <b>189 288</b>     |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -189 288           | -189 288           |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>               | <b>-189 288</b>    | <b>-189 288</b>    |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>         |                    |                    |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 3 500              | 3 500              |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   | <b>3 500</b>       | <b>3 500</b>       |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                   | 2 735 200          | 3 121 750          |
|        | Skattekonto   | 30 125             | 25 569             |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                        | <b>2 765 325</b>   | <b>3 147 319</b>   |



|               |   |                   |                   |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 708           | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 86 823        | 144 390        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>87 531</b> | <b>144 390</b> |

|               |  |                   |                   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14</b> | <b>Övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Placeringar HSB                              | 500 000        | 600 000        |
| <b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>500 000</b> | <b>600 000</b> |

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

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,95%            | 2024-02-12         | 1 238 877        | 32 456                      |
| Stadshypotek AB     | 1,21%            | 2025-03-30         | 1 262 700        | 109 800                     |
|                     |                  |                    | <b>2 501 577</b> | <b>142 256</b>              |

|   |           |
|---|-----------|
| Långfristig del   | 1 152 900 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 109 800   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 238 877 |
| Kortfristig del   | 1 348 677 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 142 256   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 569 024   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,06%     |
| Finns swap-avtal  | Nej       |

|               |  |                   |
|---------------|--|-------------------|
| <b>Not 16</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,95%            | 2024-02-12         | 1 238 877        | 32 456                      |
| Stadshypotek AB     | 1,21%            | 2025-03-30         | 1 262 700        | 109 800                     |
|                     |                  |                    | <b>2 501 577</b> | <b>142 256</b>              |

|   |           |
|---|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 109 800   |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 1 238 877 |
| Kortfristig del                           | 1 348 677 |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 329 374        | 334 778        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 11 063         | 13 358         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 197 037        | 167 566        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>537 474</b> | <b>515 702</b> |

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wasa i Jakobsberg, org.nr. 713200-1053

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wasa i Jakobsberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wasa i Jakobsberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:30:42



**GISSOO SHAKERI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:40:51



**TUDOR POSTICA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:40:31



**TYOUDRA DAWOD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:50:25



**LAURENCE QUERAT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:30:22



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 22:29:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 22:30:50



# 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.