



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Norrby i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrby i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 713200-0618 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2259	1968-01-01	1968

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 469
17	lokaler inkl. förråd	255
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	708
22	garageplatser	0
<b>Totalt 131 objekt</b>		<b>8 432</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 26 st 2 rok, 21 st 3 rok, 23 st 4 rok, 14 st 5 rok, 3 st 6 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:20	Samfällighet		13,0	Parkering

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Johansson	Ordförande	2012-05-29	2023-07-27
Marcus Gahlin	Ordförande	2023-07-27	
Marcus Gahlin	Ledamot	2022-07-05	2023-07-27
Yvonne Abbott	Ledamot	2012-05-29	2023-07-27
Tomas Casimir Tisell	Ledamot	2016-06-02	
Lars Eriksson	Ledamot	2023-07-27	
Agneta Van Tol	Ledamot	2023-07-27	
Agneta Van Tol	Suppleant	2023-06-11	2023-07-27
Pär Svensson	Ledamot	2023-07-27	
Kaytryn Strömbäck	Ledamot	2021-07-16	
Svend Dahl	Ledamot	2022-07-05	
Simela Panalis	Ledamot	2022-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Gahlin, Svend Dahl, Agneta Van Tol, Simela Panalis.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Eriksson, Kaytryn Strömbäck, Marcus Gahlin och Svend Dahl.

Revisorer har varit: Malin Kågström och Ann Naesström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunnel Främberg (sammankallande), Göran Johansson och Eva Bill, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar samt 14 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 6 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-04.

- Styrelsen har efter stämman gått igenom föreningens avtal, överenskommelser och andra skrivelser av vikt.
- Byte av ljuskällor ovanför portarna till LED med nedåtriktad ljusspridning.
- Byte av armatur vid garagets trappa som är rörelsestyrd.
- Lekplatserna (3 st) har besiktigats och renoverats.
- OVK (ventilationsbesiktning) har utförts och åtgärder har vidtagits.
- Portarnas passagesystem har påbörjats under 2023 och slutförs våren 2024, i syfte att öka tryggheten.

- Brf Norrby är delägare i Samfälligheten Norrbyparkeringen som har startat ett samarbete med Svensk Parkering om digitala årskort, beslut har tagits om laddstolpar för el-bilar i framtiden.
- Kontakter med entreprenörer för utredning om bästa lösningen för låghusdelens liggande stammar har påbörjats.
- Ytskiktsreovering har skett av föreningens styrelselokal.
- Container har vid två tillfällen under året ställts ut på gården för medlemmarnas grovsopor.
- Ett konsekvent och systematiskt brandskyddsarbete utförs.
- Föreningens el-avtal med EON har bundits till fast pris fram till 31 oktober 2025.
- Efter årsstämman har föreningen träffats för korvgrillning samt julfika.
- Styrelsen har delat ut informationsblad om de större åtgärderna till medlemmarna
- Medlemmar, mäklare och andra intressenters frågor har besvarats.
- Valberedningen har åtagit sig att välkomna nya medlemmar till föreningen.

Uppgifterna på sidan 15 stämmer inte riktigt men det gick inte att ändra. På grund av högre räntekostnader så har vi beslutat att sänka den årliga amorteringen till cirka 760 000. Det innebär fortfarande att vi betalar över 3,5% i amortering varje år.

#### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

Årtal	Ändamål
2002-2003	Balkongutbyggnad och reovering
2005	Fönsterbyte
2010	Tvättstugorna
2012-2013	Stambyte
2016	Källargångarna
2018	Ny hiss har installerats Veckovägen 27
2021	Passagen Veckovägen 11-15 isolerats och byggts in
2023-2024	Passagesystem portar

#### Planerade underhåll och investeringar

Styrelsen har på stämman 1 juni 2023 fått i uppdrag att utreda möjligheten till solpaneler för energibesparing. Förslag läggs fram på stämman 2024.

Årtal	Ändamål
2024-2025	Byte av liggande stammar i låghusdelarna
2024	Tvätt burspråk låghusdelen
2024-2026	Sopsorteringsstation

#### Miljöarbete

Sopsortering av matavfall och restavfall i föreningens markgrävda bottentömmande behållare.

Glas, papper, plast, metall tillsammans med grannföreningarna Västerby 1 och 2 (Månadsvägen/Veckovägen)

Pant, batterier kan återlämnas till vår närbutik Coop Nära

Kommunen erbjuder mobil återvinningscentral, klicka på länk för aktuell

information; <https://www.jarfalla.se/byggaboochmiljo/avfallochatervinning/atervinningscentraler/mobilatervinningscentral>

Grovsopor, wellpapp, farligt avfall som ljuskällor, elektronik, färg, kemikalier etc, se Järfälla kommuns hemsida för aktuell information. <https://www.jarfalla.se/byggaboochmiljo/avfallochatervinning/lamnaavfall>

Tvättmaskiner och diskmaskiner bör fyllas upp, för att spara vatten och el. (ej halvtomma)  
Trappstädning sker med naturliga rengöringsmedel=såpa

### Yttre miljö

Under 2023 har vår gårdsskötsel och vinterunderhåll utförts av Malms Trädgårdsanläggningar. De fortsätter även 2024.

### Medlemsinformation och kommunikation

Styrelsen når du via epostadressen: brfnorrby@gmail.com. Flera av mailen är felanmälningar, som ska göras direkt till HSB via deras hemsida eller per telefon. Uppgifterna till felanmälan finns anslaget i porten.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	285	274	284	293	282
Skuldsättning, kr/kvm	2 716	2 856	3 026	3 209	3 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 767	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	241	211	203	169	158
Årsavgifter, kr/kvm	854	779	779	779	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	894	793	791	798	0
Nettoomsättning, tkr	7 256	6 923	7 002	6 799	6 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 252	1 370	1 493	1 283	1 343
Soliditet, %	48	46	43	39	36

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).

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband samt individuell mätning av el ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 592 373	0	0	1 592 373
Upplåtelseavgifter, kr	1 710 652	0	0	1 710 652
Underhållsfond, kr	5 031 081	0	-32 776	4 998 305
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 334 106</b>	<b>0</b>	<b>-32 776</b>	<b>8 301 330</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 483 335	1 369 713	32 776	12 885 824
Årets resultat, kr	1 369 713	-1 369 713	1 251 712	1 251 712
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 853 048</b>	<b>0</b>	<b>1 284 488</b>	<b>14 137 536</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 187 154</b>	<b>0</b>	<b>1 251 712</b>	<b>22 438 866</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 776 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	12 885 824
Årets resultat, kr	1 251 712
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 137 536</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 574
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 241 110</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 256 275	6 922 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 667	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 443 942</b>	<b>6 922 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 813 270	-4 212 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 860	-133 720
Personalkostnader	Not 6	-140 582	-106 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 596	-890 596
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 005 308</b>	<b>-5 343 460</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 438 634</b>	<b>1 579 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	64 307	9 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-251 229	-219 039
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-186 921</b>	<b>-209 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 251 712</b>	<b>1 369 713</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 251 712</b>	<b>1 369 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 251 712</b>	<b>1 369 713</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	38 247 350	39 128 255
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	128 399	138 089
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	254 481	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>38 630 230</b>	<b>39 266 345</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>38 630 230</b>	<b>39 266 345</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		48	5 768
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 539 638	4 764 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	194 582	232 397
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 734 268</b>	<b>5 002 406</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 431 609	2 190 866
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 431 609</b>	<b>2 190 866</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>8 165 877</b>	<b>7 193 272</b>

### Summa Tillgångar

**46 796 107**      **46 459 616**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 303 025	3 303 025
Fond för yttre underhåll	4 998 305	5 031 081
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 301 330</b>	<b>8 334 106</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 885 824	11 483 335
Årets resultat	1 251 712	1 369 713
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>14 137 536</b>	<b>12 853 048</b>

### Summa Eget kapital

<b>22 438 866</b>	<b>21 187 154</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 625 000	21 125 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 625 000</b>	<b>21 125 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 997 416	2 849 916
Leverantörsskulder		728 046	250 743
Skatteskulder		9 646	9 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 066	49 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	958 066	987 600
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 732 240</b>	<b>4 147 462</b>

### Summa Skulder

<b>24 357 240</b>	<b>25 272 462</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>46 796 107</b>	<b>46 459 616</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 438 634 1 579 281

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 890 596 890 596

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

**890 596 890 596**

Erhållen ränta 64 307 9 471

Erlagd ränta -225 441 -212 477

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**2 168 096 2 266 871**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 43 321 -76 740

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 411 490 19 342

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**454 811 -57 398**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 622 908 2 209 473**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -254 481 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-254 481 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 352 500 -1 540 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-1 352 500 -1 540 000**

## Årets kassaflöde

**1 015 927 669 473**

Likvida medel vid årets början **6 951 321 6 281 847**

Likvida medel vid årets slut **7 967 247 6 951 321**

**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.

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 837 845	5 513 760
	Årsavgifter lokaler	903 948	852 780
	Hyror lokaler	92 820	88 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 241	180 480
	Hyror förbrukningsbaserad	241 128	275 153
	Övriga primära intäkter	10 998	15 848
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 257 980</b>	<b>6 926 941</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 705	-4 200
	<i>Summa</i>	<b>-1 705</b>	<b>-4 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 256 275</b>	<b>6 922 741</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	187 667	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>187 667</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-886 263	-812 113
	Snö och halk-bekämpning	-112 591	-140 404
	Reparationer	-512 133	-323 855
	Planerat underhåll	-232 574	-37 776
	Försäkringsskador	-81 200	-3 125
	EI	-601 404	-842 586
	Uppvärmning	-1 139 546	-955 380
	Vatten	-267 025	-248 234
	Sophämtning	-138 159	-136 939
	Fastighetsförsäkring	-120 604	-104 873
	Kabel-TV och bredband	-186 422	-186 374
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 190	-196 722
	Förvaltningsavtalskostnader	-333 160	-219 770
	Övriga driftkostnader	0	-4 035
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 813 270</b>	<b>-4 212 186</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 000	-5 338
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 786	-35 313
	Administrationskostnader	-25 711	-18 696
	Extern revision	-12 500	-12 375
	Medlemsavgifter	-31 400	-30 115
	Föreningsverksamhet	-1 000	-10 429
	Övriga förvaltningskostnader	-58 463	-21 454
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-160 860</b>	<b>-133 720</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-114 730	-88 150
	Sociala avgifter	-22 852	-15 807
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-140 582</b>	<b>-106 957</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 416	2 731
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	61 891	6 740
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>64 307</b>	<b>9 471</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-250 632	-218 843
	Övriga räntekostnader	-597	-196
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-251 229</b>	<b>-219 039</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 871 145	58 871 145
	Ingående anskaffningsvärde mark	877 928	877 928
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 749 073</b>	<b>59 749 073</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 620 818	-19 739 912
	Årets avskrivningar	-880 906	-880 906
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 501 723</b>	<b>-20 620 818</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 247 350</b>	<b>39 128 255</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 364 000	4 364 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 184 000	2 184 000
	<b>Summa</b>	<b>119 548 000</b>	<b>119 548 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 824 000	39 824 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>39 824 000</b>	<b>39 824 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	191 191	191 191
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>191 191</b>	<b>191 191</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 102	-43 411
	Årets avskrivningar	-9 690	-9 690
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 792</b>	<b>-53 102</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 399</b>	<b>138 089</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	254 481	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>254 481</b>	<b>0</b>

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

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	5 535 638	4 760 455
---------------------	-----------	-----------

Skattekonto	4 000	3 786
-------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 539 638</b>	<b>4 764 241</b>
--------------------------------	------------------	------------------

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 582	232 397
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>194 582</b>	<b>232 397</b>
---	----------------	----------------

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

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Swedbank	2 431 609	2 190 866
----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 431 609</b>	<b>2 190 866</b>
-----------------------------	------------------	------------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	4,76%	2024-01-11	1 190 000	40 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	1,0%	2024-01-30	8 687 500	750 000
-----------------	------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	0,72%	2026-03-30	12 625 000	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	4,76%	2024-03-15	119 916	750 000
-----------------	-------	------------	---------	---------

			<b>22 622 416</b>	<b>1 540 000</b>
--	--	--	-------------------	------------------

Långfristig del	12 625 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	9 997 416
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 997 416
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 540 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 160 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,06%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----



Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,76%	2024-01-11	1 190 000	40 000
	Stadshypotek AB	1,0%	2024-01-30	8 687 500	750 000
	Stadshypotek AB	0,72%	2026-03-30	12 625 000	0
	Stadshypotek AB	4,76%	2024-03-15	119 916	750 000
				<b>22 622 416</b>	<b>1 540 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 997 416	
	Kortfristig del			9 997 416	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	34 199	34 199
	Övriga kortfristiga skulder	4 867	15 358
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 066</b>	<b>49 557</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	595 477	621 415
	Upplupna räntekostnader	49 537	23 749
	Övriga upplupna kostnader	313 052	342 436
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>958 066</b>	<b>987 600</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrby i Järfälla, org.nr. 713200-0618

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Kågström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARCUS GAHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:23:06



**KAYTRYN STRÖMBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:04:12



**SVEND DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:38:59



**PÄR SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:28:15



**AGNETA VAN TOL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:22:08



**LARS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:14:16



**TOMAS CASIMIR TISELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:10:29



**SIMELA PANALIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:12:03



**MALIN KÅGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:24:15



**ANN NAESSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:39:39



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:32:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MALIN KÅGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:26:34



**ANN NAESSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:11:52



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:33:14



# 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.