



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-7487 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elverket 9	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar, tecknat hos AIG Europe och gäller tom 2024-04-30. H. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	238
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 298
3	p-platser	0
Totalt 178 objekt		7 536

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 17 st 2 rok, 22 st 3 rok, 30 st 4 rok



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Elverket GA:6	G:A	717916-5118	2 / 4	Sopsugsanläggning
Sundbyberg Elverket GA:1	G:A	717916-5118	2 / 4	Garagebyggnad, Garageport, Låssystem, Garageinfart, Ytskikt, Tätskikt, Belysning, Elcentral, Elmätare, Ventilationsanläggning, Brandgasventilation, Branddörrar, Rökluckor, Frånluftsaggregat

Totalt 2 objekt

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bällstavikens samfällighetsförening. Samfälligheten består av 4 st olika gemensamhetsanläggningar varav HSB Brf Bällstaån är involverad i 2 st av dessa.

1. Garaget (GA1) som inrymmer 121 st garageplatser varav 60 st är avsedda för HSB Brf Bällstaån. Detta tillsammans med Elverket 3 (Brf Vattenpärlan) och 4 (Brf Vattendropen). Föreningens andel av GA1 är 50 %.

2. Sopsugsanläggning (GA6) tillsammans med Elverket 7 (Brf Mälarparken) och 8 (Brf Mälarporten). Föreningens andel av GA6 är 50 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Paul Rexwall	Ordförande	2020-06-09	
Claes Bidebo	Ledamot	2019-06-20	
Ann-Kristin Martén	Ledamot	2022-08-21	2023-05-15
Anne Marie Tyrrell	Ledamot	2020-06-09	
Jan Ivarsson	Ledamot	2019-06-20	
Etval Aksöz	Ledamot	2019-06-20	
Jonas Lindholm	Ledamot	2019-06-20	
Adam Sarwar	Ledamot	2023-05-15	2023-06-30
Marcus Nord	Ledamot	2022-08-21	
Carl Sköld	Ledamot	2022-08-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Paul Rexwall, Jan Ivarsson, Etval Aksöz och Anne Marie Tyrrell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Marie Tyrrell, Paul Rexwall, Jan Ivar Ivarsson, Etval Aksöz och Jonas Lindholm.

Revisorer har varit Daniel Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Ulf Bodin (sammankallande), Mikael Gillhög och Lennart Florbrant valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vid årets ingång den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 7,8%. Årsavgiften höjdes med ytterligare 10% för kvartal 4 under 2023 (oktober - december), främst p.g.a. ökade räntekostnader men även andra ökade kostnader och avgifter. En ytterligare höjning på årsavgiften om 10% utgår fr.o.m. den 1 januari 2024.

En extra amortering på 2 894 000 kr av föreningens lån gjordes den 28 augusti. Ränteläget är fortsatt högt pga. inflationen som har legat långt över Riksbankens inflationsmål om 2%, vilket har lett till ett flertal räntehöjningar av Riksbankens styrränta under året. Lånet som omsattes i augusti lades om med rörlig ränta och vi har nu ca 65% av utestående lån med rörlig ränta. Ett resterande lån är bundet t.o.m. 2024-08-13 vilket motsvarar 35% av utestående lån. Styrelsen bevakar ränteläget noggrant. Prognoser pekar mot lägre inflation under 2024. Riksbanken bör ha nått räntetoppen under 2023 (4%) och vi hoppas på sänkta styrräntor som bestäms av Riksbanken under 2024. Vi får dock räkna med fortsatt höga räntekostnader på våra lån även under 2024.

Besiktningspunkter: Styrelsen har haft en negativ syn mot det utdragna förfarandet och att resterande besiktningspunkter inte åtgärdats av HSB Bostad. En eskalering av besiktningsförfarandet till högre instans inom HSB Bostad inleddes under året. Processen har därefter gått lite bättre. Vi har haft en 5-årsbesiktning med bl.a. konstaterade rester från 2-årsbesiktningen. Samtliga 12 takterrasser har renoverats tidigare. Nya läckage har upptäckts. Det har lett till en ny process och förhandling med HSB. Under hösten 2022 renoverades 4 st. Ytterligare 8 takterrasser har provtryckts nu och av dessa fick 6 underkänt. Styrelsen fick igenom kravet att alla 8 takterrasser skulle renoveras av HSB Bostad. En andra omgång av garantirenovering av takterrasser fortsatte i oktober och närmade sig ett slutförande under december 2023 (en terrass återstår i 13 A). Övriga resterande besiktningspunkter beräknas släckas i samband med terrassrenoveringen men kommer att slutföras i början på 2024.

Omläggning av låscylindrar har skett under året på samtliga 111 lägenheter p.g.a. förkommen servicenyckel vid renoveringar. Styrelsen ser gärna att samtliga lägenheter hör till samma låssystem för att underlätta vid tillträde för t.ex. återkommande underhåll som stamspolning och OVK (obligatoriskt ventilationskontroll). Kring årsskiftet 2022/2023 drabbades föreningen av inbrott i en del förråd och den gemensamma lokalen. Förutom den förkomna servicenyckeln tillsammans med en passertagg upptäcktes även en ej avstängd byggkod som då spärrades. Vi arbetar för att förbättra skalskyddet successivt. Inbrotten har polisanmälts.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har decimerats under 2023 gång p.g.a. avflyttning (2 ledamöter) vilket har medfört högre belastning på kvarvarande styrelsemedlemmar under verksamhetsåret. Det är viktigt att fylla på med nya styrelseledamöter för att bibehålla kvalitén i förvaltningen av våra fastigheter. Det ligger i allas intresse och ansvar att hjälpa till att driva föreningen på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Valberedningen har en vakans sedan juli 2023 och vi har vakans för en revisorssuppleant från föreningsstämman den 15 maj. Det behövs fler medlemmar som ställer upp och ser till att föreningen kan drivas på ett tillfredsställande sätt.

Relaxrum med bastu har totalrenoverats under verksamhetsåret av HSB Bostad som en garantiåtgärd p.g.a. sprickbildning i kakel och undermåliga tätskikt.

I oktober bytte vi operatör av våra laddboxar i garaget. Wattif EV Sverige AB tog över från E-fuel som upphörde med de tjänsterna. Laddning görs nu med Wattif EVs app.

Vår- och höststädning har utförts i trevlig anda. Många medlemmar deltog och vi ser gärna att fler deltar. Trivselkvällar i form av vår- och julmingel har genomförts.

En trädgårdsgrupp har formats som arbetar för hålla gård och planteringar fina i samarbete med vår trädgårdsmästare. De har lagt ljusslingor vid jul som är mycket uppskattat.

Ny belysning ovanför dörrarna från cykelförrådet mot strandpromenaden har installerats i december, för bättre trygghet, skalskydd mot inbrott och minskad skadegörelse i form av klotter.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren, och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under november 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser. Tidigare renovering var undermålig som utfördes 2019.
2022	Stamspolning utförd i november.
2022	Installation av 20 nya laddboxar i garaget, ytterligare 5 platser förberedda för laddbox.
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i maj.
2021	Återställning av grönyta efter renovering av takterrasserna där bygghiss varit uppställd.
2019	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser.

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK-besiktning (FTX-system, lägenheter). Slamsugning av dagvattenbrunnar. Omplantering buskar, trädbeskrning.
2025	Underhåll av lysrörsarmatur torra utrymmen, Underhåll gård.
2026	Inga särskilt planerade underhåll.
2027	VA: Spolning stickledning+huvudstam. OVK.
2028	Brunnar slamsugning, dagvattenbrunn Ø 400

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	303	384	432	421	398
Skuldsättning, kr/kvm	12 805	13 191	13 722	14 293	14 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 223	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	21	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	203	122	114	99	108
Årsavgifter, kr/kvm	872	650	650	631	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 076	893	878	862	838
Nettoomsättning, tkr	7 755	7 152	7 015	6 928	6 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 766	-2 259	-1 964	-1 857	-2 030
Soliditet, %	81	81	81	80	80

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

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

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

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

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

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

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

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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen har minskat med 134 488 kr. För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter med 10% from den 1 januari 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	444 125 000	0	0	444 125 000
Underhållsfond, kr	5 614 263	0	711 000	6 325 263
S:a bundet eget kapital, kr	449 739 263	0	711 000	450 450 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 138 655	-2 259 115	-711 000	-18 108 770
Årets resultat, kr	-2 259 115	2 259 115	-2 765 533	-2 765 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 397 770	0	-3 476 533	-20 874 303
S:a eget kapital, kr	432 341 493	0	-2 765 533	429 575 960

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 711 000 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	-17 397 770
Årets resultat, kr	-2 765 533
Reservation till underhållsfond, kr	-711 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 874 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 874 303
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 755 202	7 111 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355 167	41 083
Summa Rörelseintäkter		8 110 369	7 152 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 376 015	-3 304 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 044	-204 838
Personalkostnader	Not 6	-218 502	-139 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 047 116	-5 031 413
Summa Rörelsekostnader		-8 776 677	-8 680 454
Rörelseresultat		-666 308	-1 528 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	49 870	24 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 149 095	-755 731
Summa Finansiella poster		-2 099 225	-730 986
Resultat efter finansiella poster		-2 765 533	-2 259 115
Resultat före skatt		-2 765 533	-2 259 115
Årets resultat		-2 765 533	-2 259 115

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	525 023 156	530 062 146
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	8 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		525 023 156	530 070 271

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

525 023 656 **530 070 771**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		69 797	6 170
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 020 951	1 416 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	435 901	326 258
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 526 649	1 749 124

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	2 200 000

Summa Omsättningstillgångar

4 026 649 **3 949 124**

Summa Tillgångar

529 050 305 **534 019 896**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	444 125 000	444 125 000
Fond för yttre underhåll	6 325 263	5 614 263
Summa Bundet eget kapital	450 450 263	449 739 263

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 108 770	-15 138 655
Årets resultat	-2 765 533	-2 259 115
Summa Ansamlad förlust	-20 874 303	-17 397 770

Summa Eget kapital

429 575 960 432 341 493

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	33 500 000
Summa Långfristiga skulder		0	33 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	96 500 000	65 894 000
Leverantörsskulder		452 785	367 730
Skatteskulder		317 040	255 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	368 892	347 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 835 627	1 312 789
Summa Kortfristiga skulder		99 474 345	68 178 402

Summa Skulder

99 474 345 101 678 402

Summa Eget kapital och skulder

529 050 305 534 019 896

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -666 308 -1 528 129

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 047 116 5 031 413

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 047 116 5 031 413

Erhållen ränta 35 815 24 745

Erlagd ränta -1 703 455 -470 142

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 713 168 3 057 887

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -197 958 86 123

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 244 302 254 877

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

46 344 341 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 759 512 3 398 887

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -171 298

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -171 298

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 894 000 -4 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 894 000 -4 000 000

Årets kassaflöde

-134 488 -772 411

Likvida medel vid årets början **3 613 670 4 386 081**

Likvida medel vid årets slut **3 479 181 3 613 670**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ellyseparken 3 mark AB av Ellyseparken Holding AB som ägde fastigheterna Sundbyberg Elverket 5 och Sundbyberg Elverket 6 för 46 028 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten

har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 988 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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	5 239 494	4 741 668
	Hyror lokaler	687 804	635 216
	Hyror garage och parkeringsplatser	922 300	901 300
	Hyror IMD vatten, el	589 605	471 819
	Hyror bredband	256 080	256 080
	Övriga primära intäkter	97 119	122 658
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 792 402	7 128 741
	Avgiftsbortfall	-37 200	-17 400
	Hysesbortfall	0	-100
	<i>Summa</i>	-37 200	-17 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 755 202	7 111 241

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	355 167	41 083
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	355 167	41 083

Avser bla elstöd 228 951 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-544 694	-457 908
	Snö och halk-bekämpning	-34 375	-31 250
	Reparationer	-354 764	-388 884
	Planerat underhåll	0	-123 750
	Försäkringsskador	0	-11 173
	EI	-629 663	-659 288
	Uppvärmning	-603 044	-546 794
	Vatten	-299 248	-156 955
	Sophämtning	-162 103	-145 187
	Fastighetsförsäkring	-79 975	-142 762
	Kabel-TV och bredband	-268 306	-265 544
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 520	-158 520
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 891	-216 540
	Övriga driftkostnader	-13 430	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 376 015	-3 304 555
		2023-01-01	2022-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-744
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 247	-2 449
	Administrationskostnader	-48 853	-62 342
	Extern revision	-14 750	-14 500
	Konsultkostnader	-8 731	-53 975
	Medlemsavgifter	-20 210	-20 210
	Föreningsverksamhet	-4 526	-8 548
	Övriga förvaltningskostnader	-32 727	-42 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 044	-204 838
		2023-01-01	2022-01-01
Not 6	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-161 335	-101 430
	Sociala avgifter	-51 917	-33 387
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 502	-139 647

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	8 774	605
	Ränteintäkter HSB bunden placering	40 869	23 607
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	227	532
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 870	24 745
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	-2 146 537	-753 905
	Övriga räntekostnader	-2 558	-1 826
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 149 095	-755 731
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	364 343 000	364 343 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 588 000	193 588 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	171 298	0
	Årets investeringar	0	171 298
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	558 102 298	558 102 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 040 152	-23 016 863
	Årets avskrivningar	-5 038 991	-5 023 288
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-33 079 142	-28 040 152
	<i>Utgående redovisat värde</i>	525 023 156	530 062 146
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	203 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	852 000	852 000
	Summa	305 852 000	305 852 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	113 806 000	113 806 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	113 806 000	113 806 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	40 625	40 625
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	40 625	40 625
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 500	-24 375
	Årets avskrivningar	-8 125	-8 125
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-40 625	-32 500
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	8 125
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 979 181	1 413 670
	Övriga fordringar	41 770	3 026
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 020 951	1 416 696
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	14 055	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 846	326 258
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	435 901	326 258

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,6%	2024-09-28	30 000 000	0
SEB	0,76%	2024-08-13	33 500 000	0
SEB	4,43%	2024-08-28	33 000 000	0
			96 500 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			96 500 000	
Kortfristig del			0	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,18%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 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>
SEB	4,6%	2024-09-28	30 000 000	0
SEB	0,76%	2024-08-13	33 500 000	0
SEB	4,43%	2024-08-28	33 000 000	0
			96 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			96 500 000	
Kortfristig del			0	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	305 615	305 615
Momsskuld	25 099	8 085
Övriga kortfristiga skulder	38 178	34 233
<i>Summa Övriga skulder</i>	368 892	347 933

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	664 234	660 785
Upplupna räntekostnader	758 237	312 597
Övriga upplupna kostnader	413 156	339 407
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 835 627	1 312 789

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 Bällstaån i Sundbyberg, org.nr. 769627-7487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Bällstaån i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PAUL REXWALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:51:39



CARL SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:44:40



JONAS LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:38:51



ANNE MARIE TYRRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:39:14



ETVAL AKSÖZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 05:42:35



MARCUS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:59:57



CLAES BIDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:46:24



JAN IVAR IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 06:48:19



DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:55:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:22:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:58:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:22:30



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.