



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 70 kr/kvm	Investeringsbehov 173 kr/kvm	Skuldsättning 5 810 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	Energikostnad 294 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 828 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Aspnäs i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
70 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen bör avsätta mer till sparande. Avgiftshöjningar blir aktuella.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
173 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar med underhållsplanen för att planera framtida behov som vi förväntar oss bli betydligt högre än nyckeltalet visar. Fastigheterna är 55 år gamla och måste löpande underhållas.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 810 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättning ligger i den normala delen av skalan. Ambitionen är att amortera för att minska skulden men då det snart krävs en fasadrenovering kommer skuldsättningen att öka.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är normal men med ökad skuldsättning kan räntekänsligheten öka.

NYCKELTAL



Energikostnad
294 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens något höga energikostnad beror i första hand på höjda fjärrvärmekostnader och den nationellt höjda elkostnaden. Styrelsen fortsätter att titta på energibesparande åtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
828 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens årsavgift ligger i mittspannet av föreningarna i Järfälla.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspås i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0048 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2514	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2515	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2516	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2517	1969-01-01	1969
Jakobsberg 2:2518	1969-01-01	1969
Jakobsberg S:15	1969-01-01	1969

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
152	lokaler ink förråd	1 840
530	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	41 179
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 421
359	garageplatser varav 6 laddstolpar	8 800
183	p-platser varav 24 laddstolpar	0

Totalt 1 228 objekt53 240

Föreningens lägenheter fördelas på: 74 st 1 rok, 134 st 2 rok, 202 st 3 rok, 56 st 4 rok, 64 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg S:15	Samfällighet		100 %	Garage parkmark mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bent S Ingemann	Ordförande	2018-04-24	
Lars-Erik Edemyr	Ledamot	2015-04-21	
Gun Stråth	Ledamot	2017-04-11	
Gunilla Sandberg	Ledamot	2022-05-17	
Clas-Göran Bodin	Ledamot	2020-06-16	
Per Jönsson	Ledamot	2019-04-23	2024-04-29
Per Jönsson	Suppleant	2024-04-29	
Hans Jansson	Ledamot	2021-04-20	
Magnus Söderbom	Ledamot	2024-04-29	
Magnus Söderbom	Suppleant	2021-04-20	2024-04-29
Niklas Svensson	HSB- Ledamot	2021-08-01	
Rolf Källbom	Suppleant	2024-04-29	
Kanar Alkass	Suppleant	2022-08-17	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bent Ingemann, Hans Jansson, Gunilla Sandberg och Magnus Söderbom samt suppleanterna Per Jönsson och Rolf Källbom

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Edemyr, Gun Stråth, Gunilla Sandberg och Bent S Ingemann.

Revisorer har varit: Bo Östlund med Tapio Suominen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Borg, Lars Forsman, Klas-Ove Kindlund, Göran Olofsson samt Angelina Barkfjärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29 . På stämman deltog 69 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 12 % fr. o m 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07. Under 2024 har föreningen tagit upp lån för 120 Mkr för att finansiera pågående projekt.

Ombyggnad och underhåll

Under år 2024 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Byte till energisnål tvätt-utrustning i tvättstugor i samband med stambyte enligt plan.
- Ett flertal branddörrar har bytts ut enligt plan
- Arbetet med innergården har fortsatt, staket och grillbord har renoverats, lekplatser har säkerställts i enlighet med lekplatsbesiktningen
- HSB-expeditionen har fått ny ventilationsanläggning
- Styrelselokalens ombyggnad har färdigställts.
- 8 portar har blivit stambytta, totalt 16 portar är klara
- 18 avfallskassuner i 6 stationer har färdigställts samtidigt som sopnedkassen stängts.
- Upphandling av och påbörjad renovering av Drift- och underhållscentraler
- Upphandling av och påbörjad relining av bottenplatta
- Ventilationsrenovering har upphandlats och påbörjats
- Brandskyddet har uppdaterats
- Renovering av miljöhusen

Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls den 25 november 2024 då omkring 40 medlemmar deltog.

Vid detta möte informerades om flerårsprognosen för föreningen, styrelsens organisation, pågående projekt och de beslutade avgifterna för 2025. Under året har styrelsen haft nio öppna hus i visningslokalen vid port 40. I övrigt har styrelsen huvudsakligen bedrivit sitt informationsarbete på webben och på anslagstavlor samt delvis på föreningens grupp i Facebook.

Arbetsgrupper

Beredning

Ordförande och sekreterare träffas regelbundet för att förbereda styrelsemöten samt gå igenom och besvara inkommen post.

Fastighetsgrupp: Fastighet, Energi, Säkerhet, Miljö

Bent Ingemann, Per Jönsson, Classe Bodin, Hans Jansson och Rolf Källbom.

Gruppen träffas månadsvis för att hanterat alla frågor som rör våra fastigheter och föredrar ärenden i dessa frågor inför styrelsen.

Avfallsgrupp

Bent Ingemann, Hans Jansson och Gunilla Sandberg.

Gruppen arbetar med införande av mat- och restavfallshantering i föreningen. Arbetet har slutförts under året.

Stamgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Hans Jansson, Classe Bodin och Gun Stråth. Gruppen arbetar med stambytet. Deltar aktivt på byggmöten med entreprenörer och projektledning samt förbereder dessa på särskilda stamgruppsmöten med förvaltaren.

Avtals- och ekonomigrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Gunilla Sandberg och Gun Stråth.

Gruppen ser över föreningens olika avtal med entreprenörer men även föreningens hyresavtal. Ekonomifrågor såsom lån och prognoser hanteras av gruppen på initiativ av ekonomiansvarig.

Information och IT

Gun Stråth, Bent Ingemann, Gunilla Sandberg och Classe Bodin

Gruppen arbetar med information till medlemmarna och till mäklare och andra intressenter.

Fasad-, balkong- och fönstergrupp

Hans Jansson, Lars Erick Edemyr och Magnus Söderbom

Gruppen har inlett arbetet med att se över nuläget för fasader, balkonger och fönster enligt underhållsplan och de besiktningar som ligger till grund för arbetsuppgiften.

Information

Styrelsen har under året kommit ut med 13 Aspnäs-info samt 13 Stam-info som kontinuerligt satts upp på föreningens anslagstavlor i hissarna samt i DAT (Digitala Anslags-Tavlan) och på hemsidan. I DAT finns även portarnas namntavlor samt fastighetsskötarnas information till boende. 470 medlemmar har efter anmälan fått all aktuell information direkt i sin e-postlåda. I föreningens omtäckta Facebookgrupp kommunicerar 226 av föreningens medlemmar.

Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom årsredovisningar och kontaktuppgifter. Information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: www.brfaspnas.se

Fritidsverksamhet

Sammanställande och ansvariga: Gunilla Sandberg, Magnus Söderbom, Kanar Alkass och Jari Lahti.

Föreningslokalen

Lokalen som ligger på Aspnäsvägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Uthyrning sköts av föreningens HSB-resurs.

Gästlägenheten

På grund av stambytet har gästlägenheten varit stängd under större delen av året, endast ett fåtal uthyrningar har skett. Uthyrning sköt av föreningens HSB-resurs.

Trivselgruppen

Göran Olofsson övertog gruppen i mars efter Lisbeth Borg. Behjälpliga har varit Lisbeth Borg, Grethe Persson, Birgitta och Claes Bodin, Britt-Marie Olofsson (Titti), Inger Grenmalm och Elisabeth Kindahl. Tyvärr har de 2 sistnämnda slutat p.g.a. hälsoproblem. Vi har haft 8 träffar varav Tomtegröt, smörgås, kaffe med kaka serverades på decemberträffen. Ca 25 kaffesugna vid varje träff.

Ansvarig: Göran Olofsson

Modellflygklubben

Vi är ett gäng som bygger modeller. Det är mest flyg och båt men andra modeller går bra. Vi möts för det mesta på måndagskvällar men andra fungerar också. Då försöker vi bygga något som vi sedan ser om det funkar som vi tycker. När vädret är gynnsamt provar vi det på fältet och ser om vi lyckats. Det finns platser om någon är sugen. Ansvarig: Jan Skogfeldt

Boule

Boule banan har varit igång sedan i april och den stängdes under november p.g.a. väderleken. Det spelades som vanligt mycket under säsongen. Dom mest flitiga spelarna har kört på fredagar och under spelets gång har dom använt bänkarna inne på området med lite taktik prat och fika stunder. Ansvarig: Magnus Söderbom

Minigolf

De nyinköpta minigolfbanorna har nyttjats en hel del under sommaren. Banorna kan nyttjas kostnadsfritt av våra medlemmar

och vi hoppas på stort intresse för detta nästa år.

Bastu

I slutet av året hade vi 42 bastumedlemmar. Antalet bastubadare (bokningar): januari-Juni var 472 och juli-December 466 st. D.v.s. totalt under år 2024 var det 948 bokningar som har varit rena bastubokningar. Har uteslutit bokningar som varit under 20 minuter då dessa troligen har bokats endast för dusch/toalett besök vilket är ca. 150 st. Ansvarig: Tapio Suominen.

Tennis

Ett 20-tal medlemmar har tennisavtal vid utgången av 2024.

Ansvarig: Victor Abarca

Bordtennis

Det har spelats sporadiskt under året och det är nu 10 lägenheter som har tillgång till bordtennisen. Ansvarig: Jari Lahti

Motionslokalen

Motionslokalen finns på Aspnäsvägen 22. Under 2024 hade 121 lägenheter löst avgift. Under samma period har 2744 pass bokats. Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning. Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig. Ansvarig: Lars Forsman.

Vägstugan

För 2024 har vi fått indikationer om ytterligare intresserade för vägstugan. För närvarande är vi 6 medlemmar. Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

Trädgårdsgrupp

Vi har haft två möten under året. Vi diskuterade nya inköp, vad som behöver göras i våra planteringar och hur vi ska ordna vattningen. Arbetet flyter på som det ska. Vi bestämde att ha öppet hus några söndagar i maj för att värva nya medlemmar. Vi fick en ny medlem under året så nu är vi totalt 7 stycken. Ansvarig: Lisbeth Borg

Flaggning

8 gånger har Britt-Marie och Göran Olofsson hissat flaggorna.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År Åtgärd

2015 Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus

2017 Byte av hissar

2018 Nytt passage- och bokningssystem

2018 Kollektiv bredbandsanslutning

2019 Målning av samtliga trapphus

2020 Byte till miljövänlig/energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

2021 Flytt och ombyggnad av gym och bordtennislokaler

2021 Tidigare grovsoprum har omvandlats till Miljöhus

2022 Utökad parkeringsplatser med 26 st varav 20 laddplatser

2022 Stamspolning

2023 Stambyte startar

2024 Ytterligare miljövänliga tvättstugor installerades, totalt är 10 av 12 utbytta

2024 Sopkassuner har installerats och samtliga sopnedkast stängts

Framtida utveckling

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 15 % för 2025.

För att klara föreningens framtida underhåll krävs ytterligare avgiftshöjningar åren 2026–2028.

Föreningens budget och framtida prognos bygger på det framtida underhållet enligt plan.

Planerade underhåll och investeringar**År Åtgärd**

2023 - 2026	Stambyte
2025	Fortsätta bytet av energisnål tvätt-utrustning i tvättstugorna
2025 - 2026	Uppdatering av styr och regler i undercentralerna
2025 - 2029	Byte av branddörrar i föreningen enligt plan
2032	Hissar målning av trapphus
2032 - 2034	Fasad-, balkong- och fönsterrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 683 och under året har det tillkommit 33 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 680.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	70	131	238	261	283
Skuldsättning, kr/kvm	5 810	3 101	267	287	288
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 134	3 327	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	294	255	189	185	160
Årsavgifter, kr/kvm	828	733	674	654	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	808	766	752	721
Nettoomsättning, tkr	40 855	36 408	34 966	34 548	33 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 343	2 790	5 313	7 871	8 802
Soliditet, %	25	36	82	73	70

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ - 4 335 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 70 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 15 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	5 419 200	0	0	5 419 200
Underhållsfond, kr	26 106 266	0	-368 421	26 198 386
S:a bundet eget kapital, kr	31 525 466	0	-368 421	31 617 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	60 698 924	2 789 653	368 421	63 396 458
Årets resultat, kr	2 789 653	-2 789 653	-1 343 024	-1 343 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	63 488 577	0	-974 603	62 053 434
S:a eget kapital, kr	95 014 043	0	-1 343 024	93 671 020

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 446 000kr samt ianspråktagande skett med 2 814 421 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	63 028 036
Årets resultat, kr	-1 343 024
Reservation till underhållsfond, kr	-2 446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 814 421
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	62 053 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	62 053 433
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	40 855 211	36 408 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	377 667	526 580
Summa Rörelseintäkter		41 232 877	36 934 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-32 610 800	-28 991 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 437 343	-1 166 384
Personalkostnader	Not 6	-1 304 169	-1 207 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 660 710	-1 739 265
Summa Rörelsekostnader		-37 013 023	-33 105 204
Rörelseresultat		4 219 855	3 829 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 320 123	1 202 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 883 002	-2 242 513
Summa Finansiella poster		-5 562 879	-1 040 068
Resultat efter finansiella poster		-1 343 024	2 789 653
Resultat före skatt		-1 343 024	2 789 653
Årets resultat		-1 343 024	2 789 653

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	63 617 608	65 278 318
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	217 629 059	92 524 581
Summa Materiella anläggningstillgångar		281 246 667	157 802 898
Summa Anläggningstillgångar		281 246 667	157 802 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		88 229	100 710
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	33 968 940	46 352 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 274 114	1 319 507
Summa Kortfristiga fordringar		36 331 283	47 772 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	57 417 663	55 246 229
Summa Kassa och bank		57 417 663	55 246 229
Summa Omsättningstillgångar		93 748 946	103 018 725
Summa Tillgångar		374 995 613	260 821 623

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll	26 198 386	26 106 266
Summa Bundet eget kapital	31 617 586	31 525 466

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	63 396 458	60 698 924
Årets resultat	-1 343 024	2 789 653
Summa Fritt eget kapital	62 053 433	63 488 578

Summa Eget kapital**93 671 019****95 014 044**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	201 246 290	65 000 000
Summa Långfristiga skulder		201 246 290	65 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 000 000	76 746 290
Leverantörsskulder		11 917 842	16 991 007
Skatteskulder		113 322	111 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	844 156	851 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 202 984	6 107 511
Summa Kortfristiga skulder		80 078 304	100 807 579

Summa Skulder**281 324 594****165 807 579****Summa Eget kapital och skulder****374 995 613****260 821 623**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 219 855	3 829 721
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 660 710	1 739 265
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 660 710	1 739 265
Erhållen ränta	2 320 123	1 202 444
Erlagd ränta	-7 892 527	-1 533 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 161	5 237 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-669 319	307 726
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 973 460	14 720 902
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 642 779	15 028 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 334 618	20 266 114
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-125 104 479	-90 172 045
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 104 479	-90 172 045
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	119 500 000	129 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119 500 000	129 500 000
Årets kassaflöde	-9 939 097	59 594 069
Likvida medel vid årets början	101 273 550	41 679 481
Likvida medel vid årets slut	91 334 453	101 273 550

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

2 523 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2020 har inte beräknats, därav 0

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	32 036 145	28 599 780
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 743 630	0
	Årsavgifter lokaler	1 469 443	1 469 420
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	9 256	0
	Hyror lokaler	1 973 759	1 845 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 016 210	2 782 811
	Hyror förbrukningsbaserad	12 500	1 136 575
	Hyror övrigt	26 911	12 836
	Övriga primära intäkter	950 077	915 365
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	41 237 931	36 762 459
	Avgiftsbortfall	0	-181 550
	Hysesbortfall	-382 720	-172 564
	<i>Summa</i>	-382 720	-354 114
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	40 855 211	36 408 345

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	253 839	0
Övriga sekundära intäkter	123 828	526 580
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	377 667	526 580

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 225 278	-4 402 331
Snö och halk-bekämpning	-327 529	-530 778
Reparationer	-3 153 337	-3 535 127
Planerat underhåll	-2 814 421	-1 461 459
Försäkringsskador	-2 059 904	-1 824 763
El	-5 362 525	-3 972 394
Uppvärmning	-5 822 521	-5 734 889
Vatten	-2 028 267	-1 941 061
Sophämtning	-1 242 718	-1 248 345
Fastighetsförsäkring	-873 357	-794 210
Kabel-TV och bredband	-826 659	-786 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 253 900	-1 232 170
Förvaltningsavtalskostnader	-2 356 957	-1 312 846
Övriga driftkostnader	-263 427	-215 205
<i>Summa Driftskostnader</i>	-32 610 800	-28 991 752

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-820	-20 211
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-183 448	-191 774
Administrationskostnader	-176 927	-201 697
Extern revision	-31 062	-31 447
Konsultkostnader	-64 272	0
Medlemsavgifter	-151 416	-145 800
Föreningsverksamhet	-58 046	-101 350
Övriga förvaltningskostnader	-771 351	-474 104
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 437 343	-1 166 384

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-37 150	-36 326
	Övriga arvoden	-1 116 050	-983 693
	Löner och övriga ersättningar	0	-14 804
	Sociala avgifter	-141 154	-149 706
	Övriga personalkostnader	-9 816	-23 274
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 304 169	-1 207 803
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	462 659	10 642
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 857 464	1 191 803
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 320 123	1 202 444
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 880 927	-2 240 760
	Övriga räntekostnader	-2 075	-1 753
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 883 002	-2 242 513

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 431 925	131 431 925
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 250 043	6 250 043
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	137 681 968	137 681 968
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 403 650	-70 664 386
	Årets avskrivningar	-1 660 710	-1 739 265
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-74 064 360	-72 403 650
	Utgående redovisat värde	63 617 608	65 278 318
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	421 000 000	421 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	205 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	20 600 000	20 600 000
	Summa	665 000 000	665 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	260 800 600	143 684 500
	Varav i eget förvar	-793 900	-793 900
	Ställda säkerheter	260 006 700	142 890 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	92 524 581	2 352 536
	Årets investeringar	125 104 479	90 172 045
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	217 629 059	92 524 581
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	33 916 790	46 027 322
	Övriga fordringar	52 150	324 957
	Summa Övriga fordringar	33 968 940	46 352 279
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 274 114	1 319 507
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 274 114	1 319 507

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea konto	68 797	68 249
Nordea Konto	31 979	31 399
SBAB Konto	55 929 199	54 115 858
Swedbank konto	1 387 688	1 030 723
<i>Summa Kassa och bank</i>	57 417 663	55 246 229

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,24%	2026-06-17	65 000 000	0
Nordea	3,23%	2025-05-02	60 000 000	0
Nordea	2,52%	2027-09-15	60 000 000	0
Nordea	2,71%	2027-11-17	76 246 290	0
			261 246 290	0

Långfristig del	201 246 290
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	60 000 000
Kortfristig del	60 000 000
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	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,24%	2026-06-17	65 000 000	0
Nordea	3,23%	2025-05-02	60 000 000	0
Nordea	2,52%	2027-09-15	60 000 000	0
Nordea	2,71%	2027-11-17	76 246 290	0
			261 246 290	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	60 000 000
Kortfristig del	60 000 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	31 050	49 050
	Källskatt	70 950	74 850
	Inre fond	698 786	720 998
	Övriga kortfristiga skulder	43 370	6 329
	<i>Summa Övriga skulder</i>	844 156	851 227

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 813 322	3 342 476
	Upplupna räntekostnader	716 290	725 815
	Övriga upplupna kostnader	3 673 372	2 039 220
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 202 984	6 107 511

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett nytt lån på 60 Mkr efter räkenskapsårets slut för att finansera pågående projekt.

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 Bostadsrättsförening Aspnäs i Järfälla, org.nr. 713200-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Aspnäs i Järfälla för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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 Bostadsrättsförening Aspnäs i Järfälla för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Östlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Aspnäs i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENT S INGEMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:45:48



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:22:35



LARS-ERIK EDEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:12:00



GUNILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 09:10:06



GUN STRÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:40:39



HANS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:53:06



MAGNUS SÖDERBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 05:31:40



CLAS-GÖRAN BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:46:51



BO ÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:51:09



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:31:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Aspnäs i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO ÖSTLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:54:59



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:29:12



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.