



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Jakobsberg i Järfälla

Sparande 370 kr/kvm	Investeringsbehov 440 kr/kvm	Skuldsättning 10 667 kr/kvm
Räntekänslighet 10 %	Energikostnad 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 1 108 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
370 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

Ett högt sparande är viktigt utifrån föreningens höga belåning.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
440 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

2023 genomfördes en besiktning av fastigheten och uppdatering av underhållsplanen. Styrelsen reviderar årligen planen och tar ställning till varje underhållsåtgärd.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 667 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

Styrelsen följer årligen fastställd finanspolicy. Amorteringar ska ske med minst 1,25% så länge belåningsgraden överstiger 50%. Under året har en extra amortering gjorts. Styrelsens ambition är att minska skuldsättningen när ekonomin tillåter. Föregående års skuldsättning låg på 11 055kr/kvm.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
10 %

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

Räntekänsligheten är fortsatt hög, dock har den minskat från 13% till 10%.

NYCKELTAL



Energikostnad
174 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

I och med investeringen i solpaneler, som driftsattes i februari 2024, har energikostnaden minskat från 188 kr/kvm till 174 kr/kvm.

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

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 108 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

Efter relativt kraftiga höjningar av årsavgiften 2023 och 2024 beslutade styrelsen att ha en oförändrad årsavgift inför 2025.

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 Brf Jakobsberg i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769613-8879 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 13:6	2013-09-18	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 799
28	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 799

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Karlsson	Ordförande	2023-06-01	
Elisabet Andersson	Ledamot	2022-05-20	
Tuija Cedervaldh	Ledamot	2024-05-30	
Bengt Wikner	Ledamot	2017-11-09	
Mikael Hollsten	Ledamot	2021-05-07	
Fredrik Elmhammar	Ledamot	2020-06-15	2024-05-30
Carina Jörnén	Ledamot	2023-06-01	
Gustaf Nyblom	HSB - Ledamot	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Karlsson, Mikael Hollsten, Bengt Wikner och Carina Jörnén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tuija Cedervaldh, Bengt Wikner och Thomas Karlsson.

Revisorer har varit: Per-Åke Johansson med Shwan Mosui som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tore Andersson (sammankallande), Mari-Anne Stignäs samt Marie Pernebring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 20 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-01.

Fastighets- och förvaltningsfrågor

Solceller

På föreningsstämman 2023 beslutades att föreningen skulle installera solceller. Installationen blev klar i slutet februari 2024. Solcellerna har producerat ca 1,2 MWh. under 2024.

Översyn av avtalen

Under 2023 gjordes en översyn och omförhandling av samtliga aktuella HSB-avtal. Styrelsen ser löpande över befintliga avtal.

Under året har avtalet med Telia omförhandlats med ökad kapacitet och lägre pris som följd.

Snöröjning i egen regi

Fr o m vintersäsongen 2022/2023 utför föreningen snöröjningen i egen regi. Även denna säsong 2024/2025) har Tore som organisatör tillsammans med föreningens snöröjare sparat pengar till föreningen. Stort tack för era insatser.

Garaget

Föreningens garage sopas i april varje år. Under året har två brandsläckare samt ytterligare rörelsedetektorer satts upp. I elcentralen har vi satt in ett kylaggregat.

Genomgång av värmecentralen

Föreningen ser löpande över funktionen i värmecentralen. Under året har en cirkulationspump bytts ut.

Underhållsbesiktning

Föreningens underhållsplan justeras årligen utifrån genomförd besiktning. Underhållsplanen reviderades i sin helhet 2023.

Terrasserna har besiktats under året. Åtgärder planeras 2025.

Ekonomi**Budget 2025**

Styrelsen beslutade att låta årsavgiften vara oförändrad inför 2025 efter en kraftig höjning 2024. Dock beslutades om en mindre justering av varmvattenpriset.

Nyckeltalsrapport

Bostadsrättsföreningen har anslutet sig till HSB Stockholms nyckeltalsrapport där vi kan jämföra våra ekonomiska nyckeltal med andra brf och på så sätt se vad vi kan förbättra.

Elpriset

Föreningens styrelse omprövar elpriset var tredje månad. Priset sätts med utgångspunkt av spotpriset på marknaden. Elavtalet ska omförhandlas i början av 2025.

Medlemsfrågor**Föreningsstämman 2024**

På ordinarie föreningsstämma behandlades de stadgeenliga punkterna, två inkomna motioner från medlemmarna samt styrelsens förslag att anta nya stadgar i andra läsningen.

Trivselgruppen

På föreningsstämman utsågs en Trivselgrupp (TG) i föreningen. TG har genomfört två grillkvällar, bouleväll, vandring på Järvafältet samt en biovisning i föreningslokalen. Stort tack för engagemang och trevliga aktiviteter.

Verksamhetsplan 2025 inkl. policydokument

Styrelsen har uppdaterat verksamhetsplanen för bostadsrättsföreningen. Planen finns på föreningens hemsida. I samband med att verksamhetsplanen fastställs uppdateras policydokumenten.

Hållbarhet/Miljö

Föreningen antog en miljöpolicy 2022. Policyn utgör riktlinjer för föreningens beslut i alla frågor.

Städdagar

Föreningen har genom trädgårdsgruppen arrangerat en vårstädning och en höststädning.

Pallkragar

Styrelsen har beslutat att ge medlemmarna möjlighet att odla i pallkragar mellan hus sex och åtta. F.n. har ett avtal tecknats.

Grannsamverkan mot brott

Vi är anslutna till organisationen Grannsamverkan mot brott där kommunen och Polisen bland andra samarbetar. Syftet är att verka för att skapa ett tryggare boende. Kontaktombud i vår förening är Elisabet Andersson. Under året har styrelsen lanserat en APP som håller oss uppdaterade på vad som händer.

Medlemsenkät

I september skickade styrelsen ut en enkät till medlemmarna. Syftet med enkäten är dels att hålla dialog med medlemmarna, dels att få input till kommande verksamhetsplan.

Onsdagsfika

Medlemmar inbjuds till onsdagsfika kl. 10.00 i föreningslokalen.

Adventsfika

Traditionsenligt genomfördes den 9 december Adventsfika i föreningslokalen för medlemmarna. I år var det vår Trivselgrupp som stod för planering och genomförande.

Övrigt

En cykelrensning har genomförts under året. Portkoden byttes vid årsskiftet.

Styrelsens ledamöter har deltagit i kostnadsfria utbildningar anordnade av HSB Stockholm.

Följande större åtgärder har utförts

Årtal	Åtgärd
2019	Styrssystem 2019 installerades ett nytt styrsystem för energiövervakning.
2021	Laddboxar Under 2021 installerade föreningen 37 laddboxar i samtliga garage- och p-platser.
2023	Led belysning Samtliga lysrör i garage, förråd och soprum har bytts ut till LED-lysrör
2023	Ommålning trapphus Ommålning av trapphusens entrédelar har målats om
2023	Solceller Installation av solceller har genomförts under hösten 2023. Solcellerna driftsattes februari 2024
2024	Hålkälslisterna i garaget åtgärdades
2024	Rostangrepp på pelare på balkonger och terrasser har åtgärdats
2024	Föreningens stammar har spolats under året

Följande underhållsåtgärder planeras kommande år

Årtal	Åtgärd
2025	Föreningens ventilation ska kontrolleras och rensas, s.k. OVK-besiktning.
2025	Läckage på terrasserna ska tätas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	370	348	320	353	284
Skuldsättning, kr/kvm	10 667	11 055	10 883	11 242	11 367
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 667	11 055	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	13	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	174	188	185	92	80
Årsavgifter, kr/kvm	1 108	970	778	762	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 258	1 147	1 004	923	918
Nettoomsättning, tkr	3 492	3 054	2 987	2 734	2 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	-131	41	-34	103	-82
Soliditet, %	75	74	75	74	74

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 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 2022-2020 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).

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 606 900 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 370 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	94 490 000	0	0	94 490 000
Underhållsfond, kr	871 500	0	455 018	1 326 518
S:a bundet eget kapital, kr	95 361 500	0	455 018	95 816 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 341 811	40 584	-455 018	-3 756 245
Årets resultat, kr	40 584	-40 584	-130 937	-130 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 301 227	0	-585 955	-3 887 182
S:a eget kapital, kr	92 060 273	0	-130 937	91 929 336

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 672 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 982 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-3 585 822
Årets resultat, kr	-130 937
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 577
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 887 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 887 182

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	3 492 333	3 053 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 481	154 308
Summa Rörelseintäkter		3 518 814	3 208 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 485 317	-1 445 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 422	-165 510
Personalkostnader	Not 6	-88 302	-42 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-958 612	-924 030
Summa Rörelsekostnader		-2 656 653	-2 577 506
Rörelseresultat		862 160	630 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 011	8 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 002 108	-598 774
Summa Finansiella poster		-993 097	-590 020
Resultat efter finansiella poster		-130 937	40 584
Resultat före skatt		-130 937	40 584
Årets resultat		-130 937	40 584

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	121 007 301	120 531 943
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 098 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		121 007 301	121 630 693
Summa Anläggningstillgångar		121 007 301	121 630 693

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	25
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 262 993	1 427 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	169 922	129 213
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 434 348	1 557 225
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 434 348	2 057 225
Summa Tillgångar		122 441 649	123 687 918

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 490 000	94 490 000
Fond för yttre underhåll	1 326 518	871 500
Summa Bundet eget kapital	95 816 518	95 361 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 756 245	-3 341 811
Årets resultat	-130 937	40 584
Summa Ansamlad förlust	-3 887 182	-3 301 227

Summa Eget kapital

91 929 336 92 060 273

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 335 000	4 725 000
Summa Långfristiga skulder		13 335 000	4 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 512 500	26 207 500
Leverantörsskulder		126 926	220 392
Skatteskulder		714	21 420
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	410	6 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	536 763	447 048
Summa Kortfristiga skulder		17 177 313	26 902 645

Summa Skulder

30 512 313 31 627 645

Summa Eget kapital och skulder

122 441 649 123 687 918



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	862 160	630 604
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	958 612	924 030
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	958 612	924 030
Erhållen ränta	9 400	8 365
Erlagd ränta	-951 670	-504 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	878 503	1 058 603
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-190 832	42 799
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 770	-34 443
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-271 602	8 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	606 900	1 066 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-335 220	-1 098 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 220	-1 098 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 085 000	477 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 085 000	477 500
Årets kassaflöde	-813 320	445 709
Likvida medel vid årets början	1 927 598	1 481 889
Likvida medel vid årets slut	1 114 278	1 927 598



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 873 112	2 394 276
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	132 311	206 486
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 432	97 512
	Hyror lokaler	1 800	1 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	323 400	323 400
	Avgift informationsöverföring	26 804	28 170
	Hyror övrigt	27 900	0
	Övriga primära intäkter	16 749	13 608
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 495 508	3 065 252
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 175	-11 450
	<i>Summa</i>	-3 175	-11 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 492 333	3 053 802

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

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

26 481

154 308

*Summa Övriga rörelseintäkter***26 481****154 308**

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

-243 392

-247 441

Reparationer

-165 067

-269 873

Planerat underhåll

-207 577

-9 405

El

-386 113

-446 804

Vatten

-99 624

-79 064

Sopbortning

-78 180

-89 932

Fastighetsförsäkring

-57 791

-52 385

Kabel-TV och bredband

-76 708

-117 107

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-19 040

-19 040

Förvaltningsavtalskostnader

-116 277

-114 396

Övriga driftkostnader

-35 548

0

*Summa Driftskostnader***-1 485 317****-1 445 449**

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-10 338

-20 560

Administrationskostnader

-4 882

-23 267

Extern revision

-16 875

-14 000

Konsultkostnader

-26 563

-2 250

Medlemsavgifter

-18 180

-16 840

Föreningsverksamhet

-7 558

-20 432

Övriga förvaltningskostnader

-40 026

-68 161

*Summa Övriga externa kostnader***-124 422****-165 510**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode

-4 725

-3 000

Övriga arvoden

-67 380

-34 102

Sociala avgifter

-16 197

-5 415

*Summa Personalkostnader***-88 302****-42 517**

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	500	762
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 507	7 992
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 011	8 754
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	-1 000 213	-589 726
	Övriga räntekostnader	-1 895	-9 048
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 002 108	-598 774
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 719 115	105 719 115
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 685 354	23 685 354
	Årets investeringar	1 433 970	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	130 838 439	129 404 469
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 872 526	-7 948 496
	Årets avskrivningar	-958 612	-924 030
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 831 138	-8 872 526
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 007 301	120 531 943
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 904 000	1 904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	69 304 000	69 304 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 389 000	34 389 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 389 000	34 389 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 098 750	0
	Årets investeringar	335 220	1 098 750
	Omklassificering till byggnad	-1 433 970	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 098 750
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 114 278	1 427 598
	Övriga fordringar	148 715	389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 262 993	1 427 987
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	389
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 922	128 824
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	169 922	129 213
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	500 000

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	4,0%	2025-01-29	10 867 500	0
Nordea	3,67%	2026-01-21	13 535 000	200 000
Nordea	3,25%	2025-02-15	300 000	0
Stadshypotek AB	1,03%	2025-01-30	4 725 000	100 000
Stadshypotek AB	3,34%	2025-03-03	420 000	0
			29 847 500	300 000
Långfristig del			13 335 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 312 500	
Kortfristig del			16 512 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	410	6 286
<i>Summa Övriga skulder</i>	410	6 286

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	295 361	261 517
Upplupna räntekostnader	171 963	121 525
Övriga upplupna kostnader	69 439	64 006
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	536 763	447 048

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 Jakobsberg i Järfälla, org.nr. 769613-8879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakobsberg 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. Revisoremas 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.

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.
- 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 Jakobsberg 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 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Åke Stignäs
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:29:42



TUIJA CEDERVALDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:19:36



CARINA JÖRNÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:48:32



GUSTAF NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:35:13



MIKAEL HOLLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:52:41



ELISABET ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:28:49



BENGT WIKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:21:51



PER-ÅKE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 11:54:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:33:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER-ÅKE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 11:23:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:33:27



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.