



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Svetsaren i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0923 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:5	1960-04-01	1962
Kallhäll 7:2	1960-04-01	1962
Kallhäll 7:3	1960-04-01	1961
Kallhäll 7:4	1960-04-01	1962

Totalt 4 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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 451
21	lokaler (hyresrätt)	772
167	p-platser	0
74	garageplatser	0

Totalt 558 objekt21 223

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 1 rok, 2 st 2 rok, 98 st 3 rok, 98 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:3	G:A	716418-4140	24,67 %	Sopsugterminal med soptransportrör och ledningar samt bottenventiler med anslutningsrör till sopnedkast, Styr-och reglerutrustning, Bottenventiler under marknedkast med styr-och reglerutrustning, Transportluftventiler med styr-och reglerutrustning, Ljudfälla

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Zoran Banovski	Ordförande
Conny Jonsson	Ledamot
Charlotte Engleson	Ledamot
Peter Gardell	Ledamot
Ulrika Svensson	Ledamot
Oskar Ringdahl	Ledamot
Monica Lönnqvist	Ledamot
Elias Rundlöf	Suppleant
Pernilla Rossander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2025 är: Oskar Ringdahl, Monica Lönnqvist och Ulrika Svensson som ledamoter samt Pernilla Rosander och Elias Rundlöf som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Engleson, Peter Gardell och Zoran Banovski.

Revisorer har varit: Eva Örtenberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Melissa Chazarreta (sammankallande) och Javier Chazarreta, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 5 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 9 % under året.

Föreningen har en uppdaterad och aktiv 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 fastighetsbesiktning utfördes 2024-05-13 i enlighet med föreningens stadgeenliga underhållsplan.

Kort om verksamhetsåret

År 2024 var ett år med förberedelser för kommande projekt i första hand.

Avfallshantering av matkomposteringen hann nästan bli klar i slutet på 2023 och sen var det dags för nästa stora projekt med avfall som slutförs under 2025.

Gemensam el IMD, införs också 2025 efter förhandlingar under 2024.

Våra hissar uppgraderas och får EU standard under 2025 och 2026 som arbetats fram under 2024.

Garage och parkeringar kommer få nya nummer och avtal och det blir framöver en digital köhantering.

Information till medlemmarna

Utöver de löpande informationsblad som styrelsen ger ut gavs även sex nummer av styrelsens periodvisa nyhetsbrev "Svetsarbladet" ut. Dessa nyhetsbrev informerar om aktuella händelser och pågående projekt.

Under året hölls två boendeträffar, en den 14:e mars och en den 17:e oktober. Under dessa träffar informerar styrelsen om pågående händelser och boende ges möjlighet att ställa frågor. Minnesanteckningar från dessa kan hittas på Svetsarens hemsida.

Kurser och konferenser

En konferens för styrelsens medlemmar hölls 13:e januari i styrelserummet på Svetsarvägen för att planera styrelsens arbete under året.

Portombud och funktionärer

Portombud finns i alla portar och regelbundna möten hålls för uppdateringar av information till nyinflyttade bland annat. Den årliga middagen för funktionärer, portombud och styrelse hölls den 15:e januari 2025.

Styrelsens arbete under året

Härnadan redovisar styrelsen kortfattat de större underhållen som utfördes under året.:

Utförda årliga besiktningar och tillsyner

1. Besiktning av lekplats.
2. Besiktning av hissar.
3. Besiktning av ytermiljö.
4. Takbesiktning.

Systematiskt brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs löpande under året.

Föreningens planerade arbete under 2025

Exempel på större åtgärder styrelsen har planerat att utföra under 2025:

- Implementera individuell mätning och debitering av el, så kallad IMD.
- Sopnedkasten stängs och istället blir det 3 stationer för avfallshantering.

- Utredning av förbättringsåtgärder på bergvärmen pågår.
- Påbörja moderniseringen av fastighetens hissar. Under 2025 blir 6 hissar renoverade.
- Arbeta vidare med att uppdatera skyddsrummen och rutiner för dem.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Införande av fastighetsnära avfallshantering
2023	Byte av radiatorventiler
2022	Ommålning av vindsutrymmen, cykelrum och barnvagnsrum
2020	Ombyggnation av en föreningslokal på Svetsarvägen 7 till två lägenheter
2019	Installation av brandlarm i vindsutrymmen
2018	Byte av garageportar
2017	Installation av bergvärmesystem
2015	Omgjorda rabatter samt sjösidans lek- och grillplatser
2014	Byte av elsystem
2011	Fasad- och balkongrenovering
2010	Omläggning av yttertak
2009	Ombyggnation av tvättstuga
2008	Installation av bredband
2005	Renovering av hissar
2005	Relining av avlopps- och dagvattenledningar
1984	Installation av isolerglaskassett på lägenhetsfönster

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

Nedanstående är väsentliga utdrag ur underhållsplanen samt styrelsens egna planeringar. Poster markerade med * är utdrag ur underhållsplanen och utförs efter behov.

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörjande av hissbyte.
2025	Hissbyte, fortsättning.
2025	Renovering av 15:s och 19:s lokaler (*).
2025	Maskinbyte i tvättstugan (*).
2025	Renovering och utbyte av motorvärmare (*).
2026	Målning av balkonggolvens undersidor (*).
2027	Målning av betongfasad på sjösidan (*).
2028	Byte av värmeväxlare i bergvärmesystemet (*).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 379.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	213	169	132	149	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 386	2 442	2 476	2 426	2 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 464	2 522	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	178	174	163	147	90
Årsavgifter, kr/kvm	750	680	656	656	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	820	682	685	681
Nettoomsättning, tkr	16 419	14 868	14 529	14 524	14 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 566	214	-1 857	239	620
Soliditet, %	42	40	40	41	41

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	1 862 903	0	0	1 862 903
Upplåtelseavgifter, kr	3 881 282	0	0	3 881 282
Underhållsfond, kr	15 123 636	0	934 078	16 057 713
S:a bundet eget kapital, kr	20 867 821	0	934 078	21 801 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 944 634	213 548	-934 078	16 224 105
Årets resultat, kr	213 548	-213 548	1 565 670	1 565 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 158 182	0	631 592	17 789 775
S:a eget kapital, kr	38 026 003	0	1 565 670	39 591 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 421 922 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	17 496 105
Årets resultat, kr	1 565 670
Reservation till underhållsfond, kr	-1 272 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 789 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 789 775
------------------------------------	-------------------

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	16 419 326	14 867 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 587	2 450 011
Summa Rörelseintäkter		16 635 913	17 317 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 944 853	-12 116 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-603 582	-917 601
Personalkostnader	Not 6	-343 141	-270 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 924 526	-2 924 526
Summa Rörelsekostnader		-13 816 101	-16 229 014
Rörelseresultat		2 819 811	1 088 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	240 120	125 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 494 262	-1 000 530
Summa Finansiella poster		-1 254 141	-875 364
Resultat efter finansiella poster		1 565 670	213 548
Resultat före skatt		1 565 670	213 548
Årets resultat		1 565 670	213 548

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	75 530 364	78 454 890
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 335 611	2 957 702
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		79 865 975	81 412 592
Summa Anläggningstillgångar		79 865 975	81 412 592

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		146 161	111 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 161 253	9 801 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	943 438	587 796
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 250 852	10 500 866
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 781 609	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 781 609	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	93 169	1 710 730
<i>Summa Kassa och bank</i>		93 169	1 710 730
Summa Omsättningstillgångar		14 125 630	14 211 597
Summa Tillgångar		93 991 605	95 624 188

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 744 185	5 744 185
Fond för yttre underhåll	16 057 713	15 123 636
Summa Bundet eget kapital	21 801 898	20 867 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 224 105	16 944 634
Årets resultat	1 565 670	213 548
Summa Fritt eget kapital	17 789 775	17 158 182

Summa Eget kapital	39 591 673	38 026 003
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 000 000	30 093 020
Summa Långfristiga skulder		15 000 000	30 093 020

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 390 020	21 477 000
Leverantörsskulder		624 002	2 729 207
Skatteskulder		28 443	56 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 062 903	1 019 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 294 564	2 223 360
Summa Kortfristiga skulder		39 399 932	27 505 165

Summa Skulder		54 399 932	57 598 185
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		93 991 605	95 624 188
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 819 811	1 088 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 924 526	2 924 526
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 924 526	2 924 526
Erhållen ränta	217 420	105 261
Erlagd ränta	-1 507 720	-951 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 454 037	3 166 957
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-367 487	261 651
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 004 795	1 309 436
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 372 283	1 571 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 081 755	4 738 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 377 909	-2 957 702
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 377 909	-2 957 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 180 000	-1 180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 180 000	-1 180 000
Årets kassaflöde	-476 154	600 342
Likvida medel vid årets början	13 511 976	12 911 634
Likvida medel vid årets slut	13 035 822	13 511 976

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabel-tv och 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 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 343 104	13 908 732
	Hyror lokaler	193 074	233 037
	Hyror garage och parkeringsplatser	683 043	680 448
	Hyror övrigt	28 890	28 812
	Övriga primära intäkter	244 687	142 854
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 492 798	14 993 883
	Hyresbortfall	-20 279	-72 774
	Avsatt till inre fond	-53 193	-53 193
	<i>Summa</i>	-73 472	-125 967
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 419 326	14 867 916

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	212 095	1 809 835
-------------------------	---------	-----------

Övriga sekundära intäkter	4 492	640 176
---------------------------	-------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	216 587	2 450 011
-------------------------------------	----------------	------------------

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 647 305	-1 901 119
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-92 053	-210 975
-------------------------	---------	----------

Reparationer	-1 277 100	-2 003 119
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	0	-421 922
--------------------	---	----------

Försäkringsskador	-454 341	-1 084 088
-------------------	----------	------------

El	-2 913 758	-2 941 276
----	------------	------------

Vatten	-852 453	-725 080
--------	----------	----------

Sophämtning	-859 474	-1 016 617
-------------	----------	------------

Fastighetsförsäkring	-454 664	-505 323
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-114 932	-112 353
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-541 428	-529 474
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-708 756	-664 941
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-28 588	0
-----------------------	---------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 944 853	-12 116 287
------------------------------	-------------------	--------------------

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

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-35 834	-90 995
-----------------------------	---------	---------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-99 423	-101 876
---------------------------------------	---------	----------

Administrationskostnader	-88 591	-67 601
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-32 125	-30 625
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	3 520	-182 514
------------------	-------	----------

Medlemsavgifter	-88 650	-84 700
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-20 090	-20 592
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-242 388	-338 698
------------------------------	----------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-603 582	-917 601
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	0
	Övriga arvoden	-266 240	-216 750
	Löner och övriga ersättningar	0	-175
	Sociala avgifter	-67 901	-52 010
	Övriga personalkostnader	0	-1 665
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-343 141	-270 600
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	51 799	43 358
	Ränteintäkter placeringar	2 417	74 705
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	185 905	7 103
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	240 120	125 166
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	-1 493 038	-1 000 514
	Övriga räntekostnader	-1 224	-16
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 494 262	-1 000 530

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 346 610	120 346 610
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 371 700	1 371 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 917 046	6 917 046
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 635 356	128 635 356
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 180 467	-47 255 940
	Årets avskrivningar	-2 924 526	-2 924 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-53 104 993	-50 180 466
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 530 363	78 454 890
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	209 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 375 000	3 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 538 000	2 538 000
	<i>Summa</i>	315 913 000	315 913 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 588 600	59 588 000
	Varav i eget förvar	-420 000	-420 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 168 600	59 168 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 957 702	0
	Årets investeringar	1 377 909	2 957 702
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 335 611	2 957 702
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 161 044	9 801 246
	Övriga fordringar	209	77
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 161 253	9 801 323
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	42 606	19 905
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	900 832	567 891
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	943 438	587 796

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

Kassa och bank

Handelsbanken	65 035	1 710 730
SBAB	28 134	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	93 169	1 710 730

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>
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
Nordea	2,95%	2025-03-03	20 297 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2025-12-01	15 093 020	1 180 000
			50 390 020	1 180 000

Långfristig del	15 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 390 020
Kortfristig del	35 390 020
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
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>
Stadshypotek AB	0,71%	2026-06-01	15 000 000	0
Nordea	2,95%	2025-03-03	20 297 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2025-12-01	15 093 020	1 180 000
			50 390 020	1 180 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 390 020
Kortfristig del	35 390 020

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	56 000	56 000
Inre fond	983 349	958 034
Övriga kortfristiga skulder	23 554	5 115
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 062 903	1 019 149

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 405 211	1 324 469
	Upplupna räntekostnader	106 878	120 336
	Övriga upplupna kostnader	782 475	778 555
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 294 564	2 223 360

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 Svetsaren i Järfälla, org.nr. 713200-0923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svetsaren 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.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Örtenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ZORAN BANOVSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:39:08



CHARLOTTE ENGLESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:36:43



PETER GARDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:20:34



ULRIKA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:42:06



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:31:07



OSKAR RINGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:05:54



MONICA LÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:36:00



EVA ÖRTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:24:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:49:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EVA ÖRTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:09:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:48:47



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.