



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-7487 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Paul Rexwall	Ordförande	2020-06-09	
Claes Bidebo	Ledamot	2019-06-20	
Anne Marie Tyrrell	Ledamot	2020-06-09	
Jan Ivar Ivarsson	Ledamot	2019-06-20	2024-06-02
Etval Aksöz	Ledamot	2019-06-20	
Jonas Lindholm	Ledamot	2019-06-20	
Adam Sarwar	Ledamot	2023-06-20	2024-04-08
Viktor Spjuth	Ledamot	2024-06-02	
Marcus Nord	Ledamot	2022-08-21	2024-06-02
Michael Lindgren	Ledamot	2024-06-02	
Carl Sköld	Ledamot	2022-08-21	
Laleh Jafarnejad	Suppleant	2024-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Etval Aksöz, Jonas Lindholm, Carl Sköld och Victor Spjuth samt Laleh Jafarnejad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Marie Tyrell, Jonas Lindholm, Etval Aksöz och Paul Rexwall.

Revisorer har varit: Daniel Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Florbrant, Mikael Gillhög samt Sebastian Granath, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren som används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdaterades senast 2023-10-30. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Genomsnittlig underhålls- och investeringskostnad är 394kr/kvm/år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-11-16 samt 2024-11-20.

Vi har haft ett år med ett ansträngt ränteläge och vi har legat rörligt med 2/3 av våra befintliga lån under en större del av året. Föreningen har amorterat 1 miljon kr på befintliga lån under året. Riksbanken har under året sänkt styrräntan i flera omgångar. Styrelsen har därför beslutat att binda räntan på ett lån på 2 år i augusti samt ytterligare ett lån i december har bundits på 3 år. Därmed har vi nu 2/3 av lånen med fast ränta. Detta medför bättre förutsägbarhet och underlättar ekonomisk planering. Avgiftshöjning har beslutats om 3% som gäller från 1 januari 2025 för att täcka övriga kostnadsökningar.

Besiktningpunkter: Vi har haft en del punkter kvar att släcka främst från 5-årsbesiktningen under året. Dessa är i stort sett åtgärdade. Vi driver ytterligare ärenden där vi inte fått skriftlig återkoppling av HSB Bostad. Men vi står snart på egna ben framgent där underhåll och reparationer läggs på föreningen.

Solcellsanläggning står under utredning. Vi ser gärna deltagande från medlemmar som kan ingå i en arbetsgrupp.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Det är viktigt att fylla på med nya styrelseledamöter när det uppstår vakanser för att bibehålla kvalitén i förvaltningen av vår fastighet. Det ligger i allas intresse och ansvar att hjälpa till att driva föreningen på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Valberedningen har en vakans sedan juli 2023 och vi har vakans för en revisorssuppleant sedan föreningsstämman den 15 maj 2023. Det behövs fler medlemmar som ställer upp och ser till att föreningen kan drivas på ett tillfredsställande sätt. HSB erbjuder kostnadsfria kurser för ledamöter som är utvecklande både för styrelsearbete och andra områden inom juridik, ekonomi och fastighetsförvaltning.

Vår- och höststädning har utförts i trevlig anda. Många medlemmar deltog och vi ser gärna att fler deltar. Trivselkväll i form av julmingel har genomförts. En uppskattad loppmarknad har genomförts i vår lokal under hösten på initiativ av medlemmar.

En trädgårdsgrupp har arbetat med att hålla gård och planteringar fina i samarbete med vår trädgårdsmästare. De har lagt ljusslingor vid jul som är mycket uppskattat. Styrelsen beslöt att ta ner ett lönträd på innergården då den ansågs utgöra en risk för framtiden då vi har underliggande garage med tätskikt som kan påverkas av rotsystemet. Trädet växer och blir med tiden ganska stort där trädkronan kommer för nära fasaden i hus 11. Vi kan plantera mindre träd eller buskar som ersättning framåt.

Städning av ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Städning av ventilation och OVK utförd i november. 6 nya laddboxar installerades i garaget i december.
2023	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser. (Tidigare renovering, 2019, var undermålig).
2022	Stamspolning utförd i november.
2022	Installation av 20 nya laddboxar i garaget, ytterligare 5 platser förberedda för laddbox.
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i maj.
2021	Återställning av grönyta efter renovering av takterrasserna där bygghiss varit uppställd.
2019	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slamsugning av dagvattenbrunnar. Underhåll av lysrörsarmatur torra utrymmen. Underhåll gård. Omplantering buskar/träd.
2026	Inga särskilt planerade underhåll.
2027	VA: Spolning stickledning+huvudstam. OVK-besiktning (FTX-system, lägenheter).
2028	Brunnar slamsugning, dagvattenbrunn Ø 400
2029	Underhåll lokaler, tvättstuga, undercentral. Rensning ventkanaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 21 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 166.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	303	384	432	421
Skuldsättning, kr/kvm	12 674	12 805	13 191	13 722	14 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 088	13 223	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	18	21	22	23
Energikostnad, kr/kvm	231	203	122	114	99
Årsavgifter, kr/kvm	950	872	650	650	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 172	1 076	893	878	862
Nettoomsättning, tkr	8 782	7 755	7 152	7 015	6 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 468	-2 766	-2 259	-1 964	-1 857
Soliditet, %	81	81	81	81	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader samt avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 587 170 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3% 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	444 125 000	0	0	444 125 000
Underhållsfond, kr	6 325 263	0	-10 787	6 314 476
S:a bundet eget kapital, kr	450 450 263	0	-10 787	450 439 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 108 770	-2 765 533	10 787	-20 863 516
Årets resultat, kr	-2 765 533	2 765 533	-3 468 172	-3 468 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 874 303	0	-3 457 385	-24 331 688
S:a eget kapital, kr	429 575 960	0	-3 468 172	426 107 788

* Under året har ianspråkstagande av underhållsfonden gjorts med 10 787 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om anspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 874 303
Årets resultat, kr	-3 468 172
Anspråktagande av underhållsfond, kr	10 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 331 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-24 331 688
------------------------------------	--------------------

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	8 781 612	7 755 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 575	355 167
Summa Rörelseintäkter		8 834 187	8 110 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 795 298	-3 376 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 277	-135 044
Personalkostnader	Not 6	-221 232	-218 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 038 991	-5 047 116
Summa Rörelsekostnader		-9 232 797	-8 776 677
Rörelseresultat		-398 610	-666 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 522	49 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 139 084	-2 149 095
Summa Finansiella poster		-3 069 562	-2 099 225
Resultat efter finansiella poster		-3 468 172	-2 765 533
Resultat före skatt		-3 468 172	-2 765 533
Årets resultat		-3 468 172	-2 765 533

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	519 984 165	525 023 156
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	88 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		520 072 665	525 023 156
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		520 073 165	525 023 656

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 328	69 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 020 915	2 020 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	388 865	435 901
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 504 108	2 526 649
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		4 504 108	4 026 649
Summa Tillgångar		524 577 273	529 050 305



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	444 125 000	444 125 000
Fond för yttre underhåll	6 314 476	6 325 263
Summa Bundet eget kapital	450 439 476	450 450 263

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 863 516	-18 108 770
Årets resultat	-3 468 172	-2 765 533
Summa Ansamlad förlust	-24 331 688	-20 874 303

Summa Eget kapital	426 107 788	429 575 960
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	62 500 000	0
Summa Långfristiga skulder		62 500 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 000 000	96 500 000
Leverantörsskulder		392 950	452 785
Skatteskulder		317 040	317 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	391 611	368 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 867 883	1 835 627
Summa Kortfristiga skulder		35 969 484	99 474 345

Summa Skulder		98 469 484	99 474 345
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		524 577 273	529 050 305
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -398 610 -666 308

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 038 991 5 047 116

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 038 991 5 047 116

Erhållen ränta

76 931 35 815

Erlagd ränta

-3 141 225 -1 703 455

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 576 087 2 713 168

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 13 802 -197 958

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 719 244 302

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

11 083 46 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 587 170 2 759 512

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Pågående arbeten -88 500 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-88 500 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -2 894 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 000 000 -2 894 000

Årets kassaflöde

498 670 -134 488

Likvida medel vid årets början

3 479 181 3 613 670

Likvida medel vid årets slut

3 977 851 3 479 181

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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	6 179 020	5 239 494
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	563 933	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	191 672	0
	Hyror lokaler	724 124	687 804
	Hyror garage och parkeringsplatser	903 600	922 300
	Hyror förbrukningsbaserad	63 539	589 605
	Hyror informationsöverföring	64 020	256 080
	Hyror övrigt	44 550	0
	Övriga primära intäkter	94 048	97 119
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 828 506	7 792 402
	Avgiftsbortfall	0	-37 200
	Hyresbortfall	-46 894	0
	<i>Summa</i>	-46 894	-37 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 781 612	7 755 202
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	52 575	355 167
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	52 575	355 167
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-840 429	-544 694
	Snö och halk-bekämpning	-37 500	-34 375
	Reparationer	-277 229	-354 764
	Planerat underhåll	-10 787	0
	El	-752 079	-629 663
	Uppvärmning	-606 504	-603 044
	Vatten	-381 790	-299 248
	Sophämtning	-118 674	-162 103
	Fastighetsförsäkring	-132 198	-79 975
	Kabel-TV och bredband	-269 928	-268 306
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 520	-158 520
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 090	-227 891
	Övriga driftkostnader	-4 570	-13 430
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 795 298	-3 376 015

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 073	-5 247
	Administrationskostnader	-48 829	-48 853
	Extern revision	-17 750	-14 750
	Konsultkostnader	-19 844	-8 731
	Medlemsavgifter	-21 210	-20 210
	Föreningsverksamhet	-6 915	-4 526
	Övriga förvaltningskostnader	-56 656	-32 727
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 277	-135 044
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Övriga arvoden	-164 165	-161 335
	Sociala avgifter	-51 817	-51 917
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 232	-218 502
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	18 699	8 774
	Ränteintäkter placeringar	49 778	40 869
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 045	227
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 522	49 870
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	-3 131 813	-2 146 537
	Övriga räntekostnader	-7 271	-2 558
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 139 084	-2 149 095

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	364 343 000	364 343 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 588 000	193 588 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	171 298	171 298
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	558 102 298	558 102 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 079 142	-28 040 152
	Årets avskrivningar	-5 038 991	-5 038 991
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 118 133	-33 079 142
	<i>Utgående redovisat värde</i>	519 984 165	525 023 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	203 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	852 000	852 000
	<i>Summa</i>	305 852 000	305 852 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	113 806 000	113 806 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	113 806 000	113 806 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	88 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	88 500	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 977 851	1 979 181
	Övriga fordringar	43 064	41 770
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 020 915	2 020 951

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 646	14 055
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 219	421 846
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 865	435 901

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>
SEB	2,89%	2027-12-28	30 000 000	0
SEB	3,0%	2025-08-13	33 000 000	0
SEB	2,72%	2026-08-28	32 500 000	0
			95 500 000	0

Långfristig del	62 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 000 000
Kortfristig del	33 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
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>
SEB	2,89%	2027-12-28	30 000 000	0
SEB	3,0%	2025-08-13	33 000 000	0
SEB	2,72%	2026-08-28	32 500 000	0
			95 500 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 000 000
Kortfristig del	33 000 000

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

Övriga skulder

Depositioner	305 615	305 615
Momsskuld	34 889	25 099
Övriga kortfristiga skulder	51 107	38 178
Summa Övriga skulder	391 611	368 892

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	700 407	664 234
	Upplupna räntekostnader	756 096	758 237
	Övriga upplupna kostnader	411 380	413 156
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 867 883	1 835 627

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 Bällstaån i Sundbyberg, org.nr. 769627-7487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg 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. Revisorenas 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 Bällstaån i Sundbyberg 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PAUL REXWALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:43:09



CARL SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:49:10



VIKTOR SPJUTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:56:48



MICHAEL LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 12:12:15



JONAS LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:29:35



ANNE MARIE TYRRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 20:50:27



ETVAL AKSÖZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:35:47



CLAES BIDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:14:24



DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:14:17



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:40:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:18:14



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:37:24



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.