



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7581 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grimsta 137:1	1987-01-01	1988
Grimsta 137:2	1987-01-01	1988
Grimsta 137:3	1987-01-01	1988
Grimsta 137:4	1987-01-01	1988

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
338	garageplatser (inkl 29 mc-platser)	0
53	p-platser (inkl 12 gästparkering)	0
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 745
Totalt 711 objekt		27 745

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 3 st 1 rok, 70 st 2 rok, 121 st 3 rok, 105 st 4 rok, 19 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wirén	Ordförande	2017-05-22	
Yvonne Swahn	Ledamot	2012-05-23	
Saga Korst	Ledamot	2016-09-01	2024-05-30
Peter Gustavsson	Ledamot	2019-06-27	
Claes Boström	Ledamot	2023-06-28	
Michael Ulander	Ledamot	2024-05-30	
Michael Ulander	Suppleant	2021-06-22	2024-05-30
Muhamed Zorlak	Suppleant	2022-06-12	
Annika Velander	Suppleant	2024-05-30	
Charlotta Lind	HSB Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Yvonne Swahn, Claes Boström, Muhamed Zorlak och Annika Velander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening Yvonne Swahn, Claes Boström, Stefan Wirén och Peter Gustavsson

Revisorer har varit: Kent Lundgren med Ebbe Olsén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Welander (sammankallande) och Staffan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m².

Taxeringsvärdet uppgår till 358 122 tkr, varav byggnadsvärde 260 000 tkr och markvärde 98 122 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Bostäder
Antal objekt	320
Totalyta (kvm)	27 745

Fördelning per fastighet

Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24

78 lgh

-

Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47

85 lgh

-

Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54

86 lgh

-

Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30

71 lgh

-

Gemensamhetslokaler inkl förråd

5 st 550 m²

Miljöhus

3

Miljöhus & Fastighetsexpedition

1

Totalt

730 28 295 m²

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus, fyra miljöhus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24

Slånbärsvägen 21-47

Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

HSB Stockholm	- Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
AMK Städservice	- Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	- Skötsel av grönytor och markanläggningar
Löwhagen	- Snöröjning och markarbeten

HSB Värmland	- Energistyrning och energioptimering
Säkra Fastigheter	- Elektroniskt access & bokningssystem
SOB AB	- Service i samband med utökat skalskydd
Telenor	- Porttelefoner
Tele2	- Grundutbud av TV
Kone	- Service hissar
Hörmann	- Service garageportar
Luleå Energi	- Elavtal
EcoGuard	- Mätning av elförbrukning och av innetemperaturer
Hald & Tech	- Brandsäkring
Zelly AB	- Datasupport
Övrigt	- Serviceavtal med ett antal olika företag.

Avgifter från 2024-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes avgifterna för 2024 med 5%. Den genomsnittliga årsavgiften för 2024 blir därmed 967 kr/m².

Hyror från 2024-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes hyrorna för parkering 2024 upp till 9%.

Budgeterat resultat för 2024 var 935 752 kr.

De senaste åren har följande större projekt genomförts och de märkta 20XX är planerade:

Årtal	Åtgärd
2015	Grundförstärkning garage - Torpvägen
2015	Introduktion av ett elektroniskt inpasserings och bokningssystem
2016	Grundförstärkning garage - Slånbärsvägen
2016	Målning av miljöhus samt gårdshus
2017	Grundförstärkning garage - Stora Bjursvägen
2017	Förstärkt skalskydd
2017	Fortsatt målning av miljöhus, fastighetsexpedition samt gårds och kvartershus
2018	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-1 / Etapp-1 & 2
2018	Grundförstärkning garage - Lilla Bjursvägen
2018	Målning av låghus - Slånbärsvägen
2019	Målning av låghus - Stora Bjursvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-1 & 2
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 38-42
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 46-50
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 43-47
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Torpvägen 10-14
2020	Förstärkning av betongbjälklag Torpvägen Fas-3 / Etapp-1 & 2
2020	Installation av nya styrsystem för värme & ventilation
2020	Utbyte av samtliga dilatationsfogar

2021	Brandsäkerhetskontroll och med denna en rad vidtagna säkerhetsåtgärder
2021	Utbyte av hissar Torpvägen 18-24
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen Fas-4 / Etapp-1 & 2
2021	Uppdatering av växter och grönytor
2021	Uppförande av ny lekplats på Stora Bjursvägen
2022	Uppförande av nya lekplatser på Slånbärsvägen, Lilla Bjursvägen och Torpvägen
2022	Byte av alla cirkulationspumpar
2022	Tätning av brandceller i låghusen
2022	Installation av defibrillatorer i samtliga gårdshus
2022	Underhåll av tak och plåt
2023	Målning av taktegel
2023	Byte av radialfläktar
2023	Byte av hängrännor och stuprör
2023	Radonmätning
2023	Byte av batterier i UPS
2023	Stamspolning låghus
2023	Introduktion av IMD el / Samordnad mätning och debitering av el
2023	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Lilla Bjurs och Stora Bjurs
2023	Komplettering av utrustning för 7 skyddsrum. Iordningställande av 7 skyddsrum
2023	Rengöring av plåt - Låghusen
2023	Renovering av takluckor
2024	Förbättring av internet i garage i samband med utökning av laddstationer
2024	Belysning lekplats Slånbärsvägen
2024	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Slånbärsvägen och Torpvägen
2024	Brandsäkring av alla klackar i låghusen
2024	Utbyggnad av WiFi i garagen
2024	Installation av jordfelsbrytare vid laddstationerna i garagen
2024	Nya säkringsskåp i garagen
2024	Installation av ledbelysning i Gläntan

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av ledbelysning entréer låghus
2025	Installation av ny led armatur i gårdslokalerna
20XX	OVK vart tredje år
20XX	Renovering av entréer och trapphus
20XX	Relineing av avloppsstammarna
20XX	Omläggning av samtliga tak
20XX	Målning fasader, tak & plåtarbeten - Höghusen (en gård per år)

Kommentar till planerade åtgärder

Mot bakgrund av det generellt sett oroliga ekonomiska läget i Europa samt mot den oförutsägbara situationen på räntemarknaden, har styrelsen beslutat att vara återhållssam med investeringar som inte har en mycket kort återbetalningstid, eller med underhåll av fastigheterna som inte är omedelbart nödvändiga. Mot bakgrund av detta skall ovan lista med planerade åtgärder ses som en intentionsförklaring.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits varav 6 st genom arv och 1 gåva.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 438 och under året har det tillkommit 32 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 435.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	324	301	339	379	406
Skuldsättning, kr/kvm	5 175	5 311	5 447	5 639	5 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 175	5 311	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	309	217	220	188	168
Årsavgifter, kr/kvm	967	878	852	844	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	972	918	904	899
Nettoomsättning, tkr	29 509	26 842	25 952	25 578	25 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	926	1 202	2 883	4 099	5 393
Soliditet, %	35	34	33	32	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 180 052	0	0	27 180 052
Underhållsfond, kr	13 365 176	0	2 116 044	15 481 220
S:a bundet eget kapital, kr	40 545 228	0	2 116 044	42 661 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 788 156	1 202 194	-2 116 044	36 874 306
Årets resultat, kr	1 202 194	-1 202 194	926 312	926 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 990 350	0	-1 189 732	37 800 618
S:a eget kapital, kr	79 535 578	0	926 312	80 461 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 015 956 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	37 597 348
Årets resultat, kr	926 312
Reservation till underhållsfond, kr	-2 190 000
lanspråktagande av underhållsfond, kr	1 466 958
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 800 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 800 618

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	29 509 270	26 841 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 752	133 890
Summa Rörelseintäkter		29 718 022	26 975 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 779 525	-15 190 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 964	-797 779
Personalkostnader	Not 6	-435 081	-435 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 599 148	-6 604 084
Summa Rörelsekostnader		-25 478 718	-23 027 171
Rörelseresultat		4 239 303	3 948 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	361 227	275 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 674 218	-3 022 257
Summa Finansiella poster		-3 312 992	-2 746 441
Resultat efter finansiella poster		926 312	1 202 194
Resultat före skatt		926 312	1 202 194
Årets resultat		926 312	1 202 194

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	204 910 876	211 506 498
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	3 526
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 533 382	1 330 353
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		206 444 258	212 840 377
Summa Anläggningstillgångar		206 444 258	212 840 377

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 178	18 452
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 572 945	8 575 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	358 316	593 156
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 949 439	9 187 285
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	11 765 454	10 681 545
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 765 454	10 681 545
Summa Omsättningstillgångar		22 714 893	19 868 830
Summa Tillgångar		229 159 152	232 709 207

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll	15 481 220	13 365 176
Summa Bundet eget kapital	42 661 272	40 545 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 874 306	37 788 156
Årets resultat	926 312	1 202 194
Summa Fritt eget kapital	37 800 618	38 990 350

Summa Eget kapital	80 461 890	79 535 578
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 023 059	47 898 884
Summa Långfristiga skulder		52 023 059	47 898 884

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	91 545 178	99 445 613
Leverantörsskulder		982 636	583 770
Skatteskulder		55 797	46 158
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	167 649	157 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 922 943	5 041 205
Summa Kortfristiga skulder		96 674 203	105 274 745

Summa Skulder		148 697 262	153 173 629
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		229 159 152	232 709 207
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 239 303 3 948 635

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 599 148 6 604 084

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 599 148 6 604 084

Erhållen ränta 361 227 275 816

Erlagd ränta -3 622 402 -2 948 489

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 577 276 7 880 047

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 234 685 61 963

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -751 923 679 975

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-517 238 741 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 060 038 8 621 985

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -203 029 -1 330 353

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-203 029 -1 330 353

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 776 260 -3 776 260

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 776 260 -3 776 260

Årets kassaflöde

3 080 749 3 515 372

Likvida medel vid årets början

19 241 545 15 726 172

Likvida medel vid årets slut

22 322 294 19 241 545

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	143735 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 578 104	24 360 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 245 021	0
	Hyror lokaler	4 350	5 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 588 650	2 370 103
	Hyror förbrukningsbaserad	98 488	101 866
	Övriga primära intäkter	159 878	149 648
	Summa Bruttoomsättning	29 674 491	26 987 247
	Avgiftsbortfall	0	-144 770
	Hyresbortfall	-165 221	-560
	Summa	-165 221	-145 330
	Summa Nettoomsättning	29 509 270	26 841 917

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

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	131 760
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	208 752	2 130
---------------------------	---------	-------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	208 752	133 890
-------------------------------------	----------------	----------------

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

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 844 892	-2 098 965
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-443 670	-597 304
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-2 538 191	-3 058 976
--------------	------------	------------

Planerat underhåll	-1 466 958	-548 998
--------------------	------------	----------

Försäkringsskador	-240 632	-200 774
-------------------	----------	----------

El	-3 339 874	-1 389 558
----	------------	------------

Uppvärmning	-4 083 432	-3 675 029
-------------	------------	------------

Vatten	-1 136 232	-952 674
--------	------------	----------

Sophämtning	-1 117 461	-1 090 526
-------------	------------	------------

Fastighetsförsäkring	-317 356	-288 554
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-118 004	-119 294
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-625 806	-609 381
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-442 964	-442 994
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-64 051	-117 057
-----------------------	---------	----------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 779 525	-15 190 083
------------------------------	--------------------	--------------------

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-141 284	-126 942
---------------------------------------	----------	----------

Administrationskostnader	-295 814	-198 159
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-29 625	-27 250
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-11 725	-23 344
------------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-95 130	-90 940
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-20 992	-12 926
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-70 394	-318 218
------------------------------	---------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-664 964	-797 779
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 031	-28 688
	Övriga arvoden	-332 331	-308 174
	Sociala avgifter	-72 194	-72 488
	Övriga personalkostnader	-20 525	-25 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-435 081	-435 225
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 580	2 782
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	357 647	273 034
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	361 227	275 816
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 654 087	-3 018 251
	Övriga räntekostnader	-20 131	-4 006
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 674 218	-3 022 257

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	284 252 819	284 252 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 245 000	10 245 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 944	1 426 944
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	295 924 763	295 924 763
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-84 418 265	-77 822 643
	Årets avskrivningar	-6 595 622	-6 595 622
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-91 013 887	-84 418 265
	<i>Utgående redovisat värde</i>	204 910 876	211 506 498
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	309 000 000	309 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 056 000	1 056 000
	<i>Summa</i>	443 256 000	443 256 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	224 105 000	224 105 000
	Varav i eget förvar	-14 669 000	-14 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	209 436 000	209 436 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	841 976	841 976
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	841 976	841 976
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-838 450	-829 988
	Årets avskrivningar	-3 526	-8 462
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-841 976	-838 450
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	3 526
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 330 353	0
	Årets investeringar	203 029	1 330 353
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 533 382	1 330 353

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

10 556 839

8 560 000

Övriga fordringar

16 106

15 677

Summa Övriga fordringar

10 572 945

8 575 677

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

358 316

593 156

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

358 316

593 156

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

16 000

16 000

Swedbank

1 536 721

767 415

SBAB

10 212 734

9 898 130

Summa Kassa och bank

11 765 454

10 681 545

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,92%	2025-02-28	11 600 000	800 000
Swedbank	3,26%	2025-01-28	26 485 818	585 000
Swedbank	3,4%	2027-03-25	27 193 015	615 000
Swedbank	2,02%	2025-03-25	23 068 840	533 616
Swedbank	3,02%	2025-02-28	30 390 520	702 672
Swedbank	0,9%	2026-02-25	24 830 044	539 972
			143 568 237	3 776 260

Långfristig del

50 868 087

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 154 972

Lån som ska konverteras inom ett år

91 545 178

Kortfristig del

92 700 150

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

3 776 260

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

15 105 040

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 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>
Swedbank	2,92%	2025-02-28	11 600 000	800 000
Swedbank	3,26%	2025-01-28	26 485 818	585 000
Swedbank	3,4%	2027-03-25	27 193 015	615 000
Swedbank	2,02%	2025-03-25	23 068 840	533 616
Swedbank	3,02%	2025-02-28	30 390 520	702 672
Swedbank	0,9%	2026-02-25	24 830 044	539 972
			143 568 237	3 776 260

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 154 972

Lån som ska konverteras inom ett år

91 545 178

Kortfristig del

92 700 150

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

19 986

19 962

Källskatt

57 852

52 482

Inre fond

74 465

74 929

Övriga kortfristiga skulder

15 346

10 626

*Summa Övriga skulder***167 649****157 999****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 435 700

2 183 138

Upplupna räntekostnader

384 005

332 189

Övriga upplupna kostnader

1 103 238

2 525 878

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***3 922 943****5 041 205**

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 Bollstanäs i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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 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 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 Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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

Kent Lundgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WIRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:51:05



CLAES BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:39:59



MICHAEL ULANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 18:14:02



YVONNE SWAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:01:55



PETER GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:57:06



CHARLOTTA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:20:55



KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:02:02



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 23:04:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:13:05



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 23:03:56



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.