



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄSTAN I SOLNA

ÅRSREDOVISNING 2024



HSB – där möjligheterna bor

Allmänt om Föreningen och verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Västana i Solna med organisationsnummer 715200 - 2080 har som huvudsakligt ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar för permanent boende. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Den har sitt säte i Solna och postadress Rådjursstigen (Rå) 22, 170 76 Solna. Föreningen bildades 1956.

Fastigheterna

Föreningens byggnader har byggår 1959. Bostadsrättsföreningen består av fastigheterna Vinden 1 – 5. Föreningens hus benämns A, B, C, D, E, F, G, H och I, varav G innehåller värmecentral och de övriga innehåller bostäder. De ligger på Björnstigen med udda nummer (Bj 101-135).

Tillsammans har föreningen en bostadsyta på 12 928 kvm fördelat på 188 bostadslägenheter. Arealen uppgår till 24 701 kvm.

Föreningen äger sin tomtmark. Fastigheternas taxeringsvärde 2022 är 295 977 000 kr, varav markvärdet utgör 147 706 000 kr.

Fastigheternas lägenheter, yta och areal fördelas på fastigheternas hus och adresser enligt nedanstående tabell.

	Adress	Antal	2	3	4	5	boarea	Areal	
Fastighet	Hus	Björnstigen	lgh	rum	rum	rum	rum	kvm	kvm
Vinden 1	A	101-105	36	24	12	0	0	2 246	2 983
Vinden 2	B	115-117	24	16	8	0	0	1 498	9 262
	C	111-113	24	16	8	0	0	1 498	
	D	107-109	24	16	8	0	0	1 498	
Vinden 3	E	123-125	24	16	8	0	0	1 498	7 599
	F	119-121	24	16	8	0	0	1 498	
Vinden 4	H	131-133	16	0	0	9	7	1 596	3 767
	I	127-129	16	0	0	8	8	1 596	
Vinden 5	G	135	0	0	0	0	0	0	1 090
		Antal Lgh	188	104	52	17	15	12 928	
		lokaler	2					121	
		Tot ytor						13 049	24 701

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Försäkringen innefattar Egendomsförsäkring med skadedjursförsäkring hos Anticimex, rättsskydds-, förmögenhetsbrotts-, ansvars-, tjänsterese-, oljeskade-, kund och besöksolycksfalls-, extrakostnads- och hyresförlusts-, skadestånds-, självrisk-, och styrelseansvarförsäkring.

Utöver lägenheter

Expedition delas med grannföreningen Brf Gravyren. 2 lokaler hyrs ut. Därutöver finns 1 styrelserum, 32 garage varav 1 upplåts för 2 mc och 109 biluppställningsplatser. 48 är försedda med motorvärmarruttag och 6 med laddstolpar för elbilar. 4 av platserna är gästplatser som kan nyttjas med p-skiva försedd med föreningens etikett.

Det finns sammanlagt 7 stycken tvättstugor. Dessutom finns 2 stycken grovtvättstugor samt hobbyrum på Bj 117 och Bj 125 där smärre snickeriarbeten, målning och liknande verksamhet

kan utföras. Till alla lägenheter hör en matkällare och ett källarförråd. Alla hus har mekanisk frånluftsventilation (fläktar).

Kontroller

Radonmätningar har utförts vid tre tillfällen, senast år 2019. Mätvärdena har legat under halva det tillåtna gränsvärdet.

Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) finns från 2022.

Ingen PCB (miljögift) förekommer i husen enligt besiktning utförd 2007.

2018 genomfördes en energideklaration med gott resultat. Energiförbrukningen då var 118 kwh/kvm.

Fastighetens el köps sedan 2022 genom andelar i HBS:s solcellspark för ett fast pris, vilket medför att fastighetens gemensamma utrymmen får grön el och är garanterad ett lågt pris.

Bredband från Bahnhof med en hastighet upp till 1 gigabit finns i varje lägenhet.

Obligatorisk avgift för Bahnhofs uppkoppling debiteras separat på hyresavin med 69 kr/mån.

TV erhålls från Tele2 genom antennuttaget. Avgift för Tele2s basutbud debiteras på hyresavin.

Balkongtillägg om 600 kr/mån/lgh tillkommer också på hyresavin, det gäller till 2036 då balkongerna är helt avskrivna.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Västans fastighetsskötare Joel Jonsson har hand om föreningens skötsel av området in- och utvändigt. Bengt Wredmark är anställd som vicevärd och sköter de föreningsadministrativa uppgifterna. Både Joel och Bengt är även anställda i vår grannförening Brf Gravyren som vi har ett nära samarbete med. HSB har hand om hyres- och bokföringsadministrationen.

Väsentliga händelser sedan Brf Västan byggdes

1958-59 Brf Västan byggs.

1980-tal Fjärrvärme införs,

Ny plåtfasad samt tilläggsisolering av denna.

Nytt plåttak samt tilläggsisolering av takbjälkslag.

90-tal Nya fönster utom i vardagsrummen.

00-tal Bredband via Bredbandsbolaget införs. Alla asfaltsytor renoveras och asfalteras. Ytskikten i tvättstugor kaklas och klinkas.

Nytt låssystem för lägenheter och portar.

Nya entréportar.

10-tal Relining av avloppssystemet.

Nya balkongdörrar i vardagsrum.

Byte och inglasning av vidgade balkonger.

Infört systematiskt brandskyddsarbete.

20-tal Kodlås och porttelefon installeras.

Föreningen övergår till att köpa fastighetsel från HSB:s Solcellspark (90%) och Jämtkraft.

Sex nya laddplatser för elbilar anskaffas Skyddsrummen uppdateras.

Byte av samlingsledningar för avloppen i husen H, I och G.

Byte av galvade vattenledningar till koppar i källarplan.

Översyn av takplåtars kondition och infästning på alla hus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgiften**

Årsavgiften samt hyror för parkeringsplatser och garage kommer att höjas med 2 % from 2025-01-01. En extra stämma hölls 2024-02-19. Med stor majoritet beslöts att föreningen ska införa IMD för el.

Överlåtelse

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse protokollförts. Styrelsen hälsar de under året inflyttade medlemmarna välkomna till Brf Västan. 15 av överlåtelse var försäljningar. Priserna har under året legat ganska stilla. Genomsnittligt har saluvärdet ökat från 58 till 61 tkr/kvm med en lägsta notering på 56 och en högsta på 64 tkr/kvm.

Utförda arbeten under 2024

Dagvattenledning (baksidan Bj 117), underhåll av utomhusarmaturer, målning av vissa tvättstugor, utbyte av eftersatta torkskåp samt tvättmaskin, torktumlare. Man har även under 2024 låtit göra en fasadrengöring.

Planerade aktiviteter.

Styrelsen planerar en förbättrad infrastruktur för elbilsaddning, ersätta en del av utomhusarmaturerna till mer energibesparande belysning. Arbetet med en övergång till IMD (individuell mätning och debitering) har fortsatt. Utredning kring val av metod för byte av de lodräta tappvattenledningarna fortskrider. Planering för värmeledningarna inom 6-7 år. Matavfallsåtervinning samt eventuellt miljöhus fortsätter utredas. De långsiktiga framtida åtgärderna som behöver ske framskjuts ett år i taget:

Underhållsplanen

Planen bygger på en långtidsbudget som revideras årligen. Den utgör styrelsens arbetsdokument och tillställs revisorerna. Den bygger på föregående års resultaträkning där kostnaderna årligen uppräknas för att täcka inflationen. Kostnadsökningen beräknas för att täckas av årsavgiften. Ändring av årsavgiften samt storleken fastställs av styrelsen vid årets budgetgenomgång. I budgeten upptas förutsedda större underhållskostnader inom det närmsta 10-års intervallet. De ligger till grund för avsättning till och uttag från yttre fonden. Investeringar som styrelsen planerar och genomför återfinns inte som underhållskostnader utan som ökning av avskrivningarna i budgeten.

Föreningsfrågor**Stämman 2024**

Den ordinarie årsstämma hölls den 27 maj 2024. Tomas Merio var stämmoderförande. 30 röster representerades, varav 3 genom fullmakt. 1 motion hade inkommit.

Motion 1 om att sätta upp dörrknapp vid portarna avslogs.

Vid årets slut hade föreningen 264 medlemmar.

Styrelsen

Johansson Roland avgick som HSB ledamot 2024-05-17.

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 7 förtroendevalda ledamöter.

Från stämman 2024 har styrelsen följande sammansättning:

		Fr.o.m.	T.o.m.	Roll
Molin Peder	ledamot	2019-05-17	2025	ordförande
Thingwall Cecilia	ledamot	2009-06-14	2025	vice ordförande
Brunner Susanne	ledamot	2006-06-07	2026	sekreterare
Fryc Lukas	ledamot	2023-05-23	2025	
Muschter Katrin	ledamot	2019-05-17	2025	
Wadensjö Cecilia	ledamot	2012-05-23	2026	
Mattias Fagerström	ledamot	2024-05-27	2026	
Tina Ottosson	HSB:s led	2024-08-28		

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom hela styrelsen tecknats av Peder Molin, Cecilia Thingwall, Susanne Brunner och Bengt Wredmark (extern firmatecknare), 2 i förening.

Revisorer

Föreningens valda revisorer har varit Simon Schneider som ordinarie samt Daniel Santikos som suppleant. Dessutom har föreningens verksamhet granskats av HSB:s Riksförbund vald revisor Kungsbron Borevision AB.

Medlemsbladet

Susanne Brunner har varit redaktör för informationsbladet "Västansvinden", som under året utkommit med 3 nummer.

Hemsidan <https://www.hsb.se/stockholm/brf/vastan/>

Fast information om föreningen återfinns på hemsidan.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Karin Lafleurie, ordförande, Marit Wiksell och Erik Karlsson.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande kr/kvm	180	146	141	196	260
Skuldsättning, kr/kvm	349	396	429	464	638
Skuldsättning, bryta, kr/kvm	365	400	435	470	646
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Energikostnad kr/kvm	191	166	157	181	449
Årsavgifter, kr/kvm	605	569	520	767	556
Årsavgifter/tot intäkter, %	93	93	92	91	91
Totala intäkter kr/kvm	605	583	539	597	582
Nettoomsättning, tkr	8 307	7 799	7 157	8 066	7 868
Resultat efter finansiella poster	459	-38	209	750	1 726
Soliditet	70	67	67	67	48

Övriga nyckeltal

Nyckeltal avseende	tkr	Kr/kvm	kr/lgh	%av int
Fastighetsskötsel	273	21	1 452	3,5
Underhåll	295	23	1 569	3,8
El	346	27	1 840	4,4
Fjärrvärme	1 886	146	10 032	24,2
Vatten	346	27	1 840	4,4
Sophämtning	401	31	2 133	5,1
Försäkring	204	16	1 085	2,6
Ekonomisk förvaltning	198	15	1 053	2,5
Skatt	346	27	1 840	4,4
Arvoden	241	19	1 282	3,1
Lön	592	46	3 149	7,6
Sociala avgifter	209	16	1 112	2,7

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	650 090	0	0	650 090
Upplåtelseavgifter, kr	5 407 180	0	0	5 407 180
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	6 057 270	0	0	6 057 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 719 762	-38 465	0	8 681 297
Årets resultat, kr	-38 465	38 465	458 636	458 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 681 297	0	458 636	9 139 933
S:a eget kapital, kr	14 738 567	0	458 636	15 197 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 667 kr samt ianspråktagande skett med 681 667 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 681 297
Årets resultat, kr	458 636
Reservation till underhållsfond, kr	-681 667
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	681 667
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 139 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 139 933

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	8 306 501	7 798 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 662	89 380
Summa Rörelseintäkter		8 428 163	7 888 303

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 411 406	-5 346 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 150	-355 047
Personalkostnader	Not 6	-1 135 350	-1 063 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 401	-1 106 401
Summa Rörelsekostnader		-7 979 307	-7 871 679

Rörelseresultat

448 856 16 624

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	131 031	77 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-121 252	-132 391
Summa Finansiella poster		9 779	-55 089

Resultat efter finansiella poster

458 636 -38 465

Resultat före skatt

458 636 -38 465

Årets resultat

458 636 -38 465

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 166 257	13 182 308
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	243 870	334 220
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 410 127	13 516 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	307 220	307 220
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		307 220	307 220
Summa Anläggningstillgångar		12 717 347	13 823 748

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 325
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 888 658	4 101 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	347 178	230 592
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 235 835	4 345 772
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 700 000	3 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 700 000	3 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	1 167	1 382
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 167	1 382
Summa Omsättningstillgångar		8 937 002	8 047 154
Summa Tillgångar		21 654 349	21 870 902

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 057 270

6 057 270

Summa Bundet eget kapital

6 057 270

6 057 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 681 297

8 719 762

Årets resultat

458 636

-38 465

Summa Fritt eget kapital

9 139 933

8 681 297

Summa Eget kapital

15 197 203

14 738 567

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

0

4 725 000

Summa Långfristiga skulder

0

4 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

4 725 000

450 000

Leverantörsskulder

452 427

650 313

Skatteskulder

33 103

28 236

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

143 859

161 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 102 758

1 117 710

Summa Kortfristiga skulder

6 457 146

2 407 335

Summa Skulder

6 457 146

7 132 335

Summa Eget kapital och skulder

21 654 349

21 870 902

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	448 856	16 624
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 106 401	1 106 401
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 106 401	1 106 401
Erhållen ränta	132 522	69 028
Erlagd ränta	-121 252	-132 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 566 528	1 059 662
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-106 462	83 850
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-225 189	191 075
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-331 651	274 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 234 877	1 334 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	784 877	884 586
Likvida medel vid årets början	7 725 091	6 840 505
Likvida medel vid årets slut	8 509 968	7 725 091

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 inlämnande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I år 2024 ingår garage yta i nyckeltalen.

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.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 222 271	5 762 197
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	227 760	0
	Hyror lokaler	85 737	82 527
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 881	317 142
	Hyror informationsöverföring	0	227 794
	Årsavgifter balkonger	1 368 186	1 368 689
	Övriga primära intäkter	81 268	59 970
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 331 103	7 818 319
	Avgiftsbortfall	0	-19 508
	Hysesbortfall	-24 602	112
	<i>Summa</i>	-24 602	-19 396
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 306 501	7 798 923
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	121 662	89 380
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	121 662	89 380

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-272 691	-253 598
	Snö och halk-bekämpning	-29 006	-22 234
	Reparationer	-294 627	-550 577
	Planerat underhåll	-862 480	-910 766
	Försäkringsskador	-31 125	-3 736
	EI	-346 307	-292 231
	Uppvärmning	-1 886 369	-1 734 707
	Vatten	-346 197	-219 178
	Sophämtning	-400 897	-321 218
	Fastighetsförsäkring	-204 316	-225 294
	Kabel-TV och bredband	-188 067	-276 438
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-346 210	-338 502
	Förvaltningsavtalskostnader	-198 376	-193 264
	Övriga driftkostnader	-4 740	-4 515
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 411 406	-5 346 257
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-8 356
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-121 485	-167 610
	Administrationskostnader	-49 925	-44 728
	Extern revision	-25 375	-21 250
	Medlemsavgifter	-59 490	-64 183
	Föreningsverksamhet	-44 140	-39 721
	Övriga förvaltningskostnader	-25 735	-9 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-326 150	-355 047
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 288	-8 875
	Övriga arvoden	-231 448	-208 078
	Löner och övriga ersättningar	-591 964	-558 106
	Sociala avgifter	-208 873	-188 584
	Uttagsbeskattning	-91 862	-100 332
	Övriga personalkostnader	-1 916	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 135 350	-1 063 974

Garantibeloppet för 2024 uppgår till 6 513 kr.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 016 051	-1 016 051
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-90 350	-90 350
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 106 401	-1 106 401
Not 8	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	3 728	2 748
	Ränteintäkter placeringar	125 465	72 856
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 838	1 698
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	131 031	77 302
Not 9	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	-121 152	-132 041
	Övriga räntekostnader	-100	-350
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-121 252	-132 391

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 410 290	31 410 290
	Ingående anskaffningsvärde mark	989 700	989 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 399 990	32 399 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 217 682	-18 201 632
	Årets avskrivningar	-1 016 051	-1 016 051
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-20 233 733	-19 217 682
	Utgående redovisat värde	12 166 257	13 182 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 271 000	1 271 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 706 000	2 706 000
	Summa	295 977 000	295 977 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsintekning	20 943 000	20 943 000
	Varav i eget förvar	-820 000	-820 000
	Ställda säkerheter	20 123 000	20 123 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	699 251	699 251
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	699 251	699 251
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-365 031	-274 681
	Årets avskrivningar	-90 350	-90 350
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-455 381	-365 031
	Utgående redovisat värde	243 870	334 220
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	306 720	306 720
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	307 220	307 220

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 808 802

4 023 709

Övriga fordringar

79 856

78 146

Summa Övriga fordringar

4 888 658

4 101 855

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter

6 783

8 274

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

340 395

222 318

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

347 178

230 592

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

3 700 000

3 700 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

3 700 000

3 700 000

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3

1 167

1 382

Summa Kassa och bank

1 167

1 382

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

*Nästa års
amortering*

SBAB

2,42%

2025-06-12

4 725 000

450 000

4 725 000

450 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 725 000

Kortfristig del

4 725 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

450 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 800 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,42%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18 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>
SBAB	2,42%	2025-06-12	4 725 000	450 000
			4 725 000	450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 725 000	
Kortfristig del			4 725 000	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	91 862	100 332
Källskatt	11 387	12 321
Övriga kortfristiga skulder	40 610	48 423
<i>Summa Övriga skulder</i>	143 859	161 076

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	677 851	700 400
Övriga upplupna kostnader	424 907	417 310
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 102 758	1 117 710

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 Västan i Solna, org.nr. 715200-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västan i Solna 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 Bostadsrättsförening Västan i Solna 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Schneider
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PEDER MOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:37:08



CECILIA THINGWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:40:59



CECILIA WADENSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:58:03



LUKASZ PIOTR FRYC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:27:47



TINA OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:00:32



MATTIAS FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:59:08



KATRIN MUSCHTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:13:05



SUSANNE BRUNNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:21:17



SIMON SCHNEIDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:30:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:52:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIMON SCHNEIDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:30:49



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:52:38



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.