







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Terrassen i Upplands väsby

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 716416-4415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarby 8:11	1979-01-01	1979
Hammarby 8:12	1979-01-01	1979
Hammarby 8:13	1979-01-01	1979
Hammarby 8:14	1979-01-01	1979
Hammarby 8:15	1979-01-01	1979
Hammarby 8:16	1979-01-01	1979
Hammarby 8:17	1979-01-01	1979
Hammarby 8:18	1979-01-01	1979
Hammarby 8:19	1979-01-01	1979
Hammarby 8:20	1979-01-01	1979
Totalt 10 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 048
1	lokaler (hyresrätt)	408
1	övriga utrymmen	6 284
297	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 614 objekt		**31 740**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 75 st 2 rok, 133 st 3 rok, 77 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Fälth	Ordförande	2021-06-03	
Ulf Johnsson	Ledamot	2019-05-20	
Olle Hansson	Ledamot	2023-07-24	
Sven-Olov Eriksson	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Cathrine Engström	Ledamot	2023-07-24	2024-05-29
Lennart Öhrlund	Ledamot	2022-06-08	2024-05-29
Lennart Öhrlund	Suppleant	2024-05-29	
Kristina Klempt	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Christin Martens	Ledamot	2024-05-29	
Ann-Christin Martens	Suppleant	2023-07-24	2024-05-29
Greger Andersson	Ledamot	2024-05-29	
Ronnie Gustafsson	Ledamot	2016-05-04	
Maria Eliasson	Ledamot	2015-04-23	
Elena Bakalova	Ledamot	2023-07-27	
Antonio Lindström	Ledamot	2024-05-29	2025-03-01
Kaj Björk	Suppleant	2022-06-08	2024-05-29
Nadia Gheita Andersson	Suppleant	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Fälth, Ulf Johansson, Sven Eriksson, Maria Eliasson, Elena Bakalova, Lennart Öhrlund, och Nadia Gheita Andersson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johnsson, Maria Fälth och Elena Bakalova.

Revisorer har varit: Björn Lundin med Christer Hanefalk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Nils Ekström och Åsa Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-11-21 för att anta nya stadgar i 2:a läsningen. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 kr/kvm och månad fr o m 2024-01-01.

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

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-17.

Under 2024 avslutades garageprojektet när det sista garaget iordningställdes. Entreprenören Storstaden tackade för sig med en inbjudan till alla medlemmar vilket uppskattades. Från den dagen hade föreningen återigen tillgång till föreningslokalen. Även parkeringsytorna återställdes.

- I syfte att få till en jämnare temperatur i lägenheterna och spara in på våra kostnader för uppvärmning installerades temperaturgivare i alla lägenheter.

- Under året har ventilationssystemet varit föremål för kontroll och granskning.

- Vi påbörjade relining av vårat avloppsystem. I slutet av 2024 hade ungefär hälften av alla lägenheter blivit åtgärdade.

- Vi påbörjade arbetet med nya avfallsbehållare för mat- och hushållsavfall som ska installeras under 2025.

- Städavtalet sades upp och ny städfirma blev Renew som startade under december månad.

- Föreningsstämman ägde rum den 21 maj i matsalen i Messingen.

- Iordningsställandet av föreningslokalen påbörjades och avslutades i december månad. Invigning av lokalen sker under januari 2025.

.

- Upphandling av nytt passersystem och ett säkrare skalskydd till våra portar påbörjades under året.

- Större renoveringar av rabatter och planteringar utfördes

- Lekplatserna har inspekterats och fått ny färg.

Årsavgiften höjs med 3 kr/kvm och månad fr o m 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takomläggning	2004-2011
- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda	
Fönsterrenovering	2006-2009

Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.

Inpasseringssystem 2006-2014
- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB
- Uppgradering 2019

Tvättstugor 2004
- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1, samt nya ytskikt i övriga tvättstugor

Hissrenovering 2003-2004

Husfasader
- Terrasser tvättning/målning, samtliga hus 2012-2015
- Terrasser rännor/avvattning, samtliga hus 2012-2015
- Kompletterande terrassreparationer hus 1-10 2016-2017
- Entréportar, samtliga hus 2012-2015
- Fasadarbeten hus 6-10 2018
- Fasadarbeten hus 1-5 2019

Belysning
- Led-belysning; garage, hissar 2017
- Entrébelysning i portar 2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar 2012

Utemiljö 2011-2019

Övrigt
- Byte kall-och varmvattenkranar för stammar 2017
- Byte stamventiler för värme 2016-2017
- Byte undercentral HB 8, HB 33 2014-2018
- Ventilation daghemmet Fantasia 2014
- Energiutredning av fastigheterna 2013, 2020
- Energideklaration 2010, 2020

Ledbelysning installerad 2023
Fasadmålning hus 1-5 2023
Ventilationsarbeten Fantasia 2023
Garagerenovering 2022-2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Energisparåtgärder i form av utbyte av armaturer och äldre tvättstugeutrustning

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Energisparåtgärder
2024-2025	Terrassöversyn och betongreparationer
2024-2025	Målning av träpaneler på terrasser
2024-2025	Underhåll av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 413 och under året har det tillkommit 22 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 411.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	205	231	223	281
Skuldsättning, kr/kvm	5 476	4 512	3 941	3 325	3 372
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 565	4 585	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	212	190	189	170
Årsavgifter, kr/kvm	873	813	777	753	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	875	842	832	799
Nettoomsättning, tkr	23 761	22 232	21 376	21 177	20 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 655	-1 619	-43	-141	2 782
Soliditet, %	23	30	33	37	37

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar i samband med investering i garage- och stomrenovering samt vid utrangering av densamma.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 092 560 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 kr/kvm och månad.

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	11 593 424	0	0	11 593 424
Upplåtelseavgifter, kr	5 583 176	0	0	5 583 176
Underhållsfond, kr	10 507 442	0	-1 310 241	9 197 201
S:a bundet eget kapital, kr	**27 684 042**	**0**	**-1 310 241**	**26 373 801**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 044 257	-1 619 187	1 310 241	24 735 311
Årets resultat, kr	-1 619 187	1 619 187	-6 655 000	-6 655 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**23 425 070**	**0**	**-5 344 759**	**18 080 311**
S:a eget kapital, kr	**51 109 112**	**0**	**-6 655 000**	**44 454 112**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 089 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 399 241 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	24 606 107
Årets resultat, kr	-6 655 000
Reservation till underhållsfond, kr	-2 070 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	2 199 204
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**18 080 311**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**18 080 311**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 760 576	22 231 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 951 883	67 447
Summa Rörelseintäkter		**25 712 459**	**22 299 335**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 996 646	-16 560 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-908 455	-694 932
Personalkostnader	Not 6	-837 295	-782 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 935 863	-3 632 719
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-4 732 821	0
Summa Rörelsekostnader		**-29 411 081**	**-21 670 887**
Rörelseresultat		**-3 698 621**	**628 448**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	233 330	148 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 189 709	-2 396 240
Summa Finansiella poster		**-2 956 379**	**-2 247 634**
Resultat efter finansiella poster		**-6 655 000**	**-1 619 187**
Resultat före skatt		**-6 655 000**	**-1 619 187**
Årets resultat		**-6 655 000**	**-1 619 187**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	165 453 494	120 505 449
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 249 873	42 324 220
Summa Materiella anläggningstillgångar		**170 703 368**	**162 829 669**
Summa Anläggningstillgångar		**170 703 368**	**162 829 669**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		137 704	67 037
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 274 741	6 850 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 471 304	153 369
Summa Kortfristiga fordringar		**9 883 750**	**7 070 418**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	9 845 494	1 402 609
Summa Kortfristiga placeringar		**9 845 494**	**1 402 609**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 139	166 125
Summa Kassa och bank		**10 139**	**166 125**
Summa Omsättningstillgångar		**19 739 383**	**8 639 152**
Summa Tillgångar		**190 442 751**	**171 468 821**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 176 600	17 176 600
Fond för yttre underhåll		9 197 201	10 507 442
Summa Bundet eget kapital		**26 373 801**	**27 684 042**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 735 311	25 044 257
Årets resultat		-6 655 000	-1 619 187
Summa Fritt eget kapital		**18 080 311**	**23 425 070**
Summa Eget kapital		**44 454 112**	**51 109 112**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 875 630	86 393 316
Summa Långfristiga skulder		**66 875 630**	**86 393 316**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		72 517 686	28 460 000
Leverantörsskulder		2 957 840	2 076 802
Skatteskulder		55 600	49 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	237 049	195 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 344 834	3 184 377
Summa Kortfristiga skulder		**79 113 009**	**33 966 393**
Summa Skulder		**145 988 639**	**120 359 709**
Summa Eget kapital och skulder		**190 442 751**	**171 468 821**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 698 621	628 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 935 863	3 632 719
Utrangering garage- och stomrenovering	4 732 821	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**9 668 684**	**3 632 719**
Erhållen ränta	219 552	146 672
Erlagd ränta	-3 097 055	-2 338 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 092 560**	**2 069 618**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 279 738	856 663
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	996 276	-1 397 732
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 283 462**	**-541 069**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**809 099**	**1 528 549**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-17 542 383	-23 198 356
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-17 542 383**	**-23 198 356**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	24 540 000	14 539 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**24 540 000**	**14 539 000**
Årets kassaflöde	**7 806 716**	**-7 130 807**
Likvida medel vid årets början	**8 412 283**	**15 543 090**
Likvida medel vid årets slut	**16 218 999**	**8 412 283**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

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 möte 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 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 857 916	20 355 459
	Hyror lokaler	458 052	431 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 207 320	1 205 837
	Hyror förbrukningsbaserad	0	3 397
	Hyror övrigt	134 208	134 418
	Övriga primära intäkter	161 980	153 227
	Summa Bruttoomsättning	**23 819 476**	**22 283 882**
	Hyresbortfall	-58 900	-51 994
	Summa	**-58 900**	**-51 994**
	Summa Nettoomsättning	**23 760 576**	**22 231 888**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	1 910 798	26 248
	Övriga sekundära intäkter	41 085	41 199
	Summa Övriga rörelseintäkter	**1 951 883**	**67 447**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 897 712	-2 126 068
	Snö och halk-bekämpning	-310 856	-366 198
	Reparationer	-1 278 283	-2 092 516
	Planerat underhåll	-2 199 204	-3 200 037
	Försäkringsskador	-2 993 712	-13 675
	El	-565 435	-522 297
	Uppvärmning	-3 964 785	-3 982 005
	Vatten	-944 289	-887 480
	Sophämtning	-1 216 955	-958 546
	Fastighetsförsäkring	-610 571	-501 391
	Kabel-TV och bredband	-534 426	-582 633
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-596 840	-584 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-770 421	-743 480
	Övriga driftkostnader	-113 157	0
	Summa Driftskostnader	**-17 996 646**	**-16 560 661**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-146 153	-49 691
	Administrationskostnader	-208 525	-97 665
	Extern revision	-28 500	-27 125
	Konsultkostnader	-29 400	-61 394
	Medlemsavgifter	-92 350	-87 300
	Föreningsverksamhet	-107 980	-109 227
	Övriga förvaltningskostnader	-295 546	-262 530
	Summa Övriga externa kostnader	**-908 455**	**-694 932**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-666 750	-632 500
	Sociala avgifter	-165 295	-145 245
	Summa Personalkostnader	**-837 295**	**-782 575**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering vid garage- och stomrenovering	-4 732 821	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-4 732 821**	**0**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	104 799	13 751
	Ränteintäkter placeringar	121 674	113 930
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 857	20 925
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**233 330**	**148 606**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 186 584	-2 395 024
	Övriga räntekostnader	-3 125	-1 216
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 189 709**	**-2 396 240**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 711 387	158 711 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 293 000	7 293 000
	Årets investeringar	54 616 730	0
	Årets utrangering garage- och stomrenovering	-5 575 572	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**215 045 545**	**166 004 387**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-45 498 938	-41 866 219
	Årets avskrivningar	-4 935 863	-3 632 719
	Återförda avskrivningar garage- och stomrenovering	842 750	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-49 592 051**	**-45 498 938**
	Utgående redovisat värde	**165 453 494**	**120 505 449**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	265 000 000	265 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 769 000	1 769 000
Summa	**386 969 000**	**386 969 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	139 393 316	115 979 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**139 393 316**	**115 979 000**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	42 324 220	19 125 864
	Årets investeringar	17 542 383	23 198 356
	Omklassificering till byggnad garage- och stomrenovering	-54 616 730	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**5 249 873**	**42 324 220**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 363 365	6 843 549
	Övriga fordringar	1 911 376	6 463
	Summa Övriga fordringar	**8 274 741**	**6 850 012**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	15 712	1 934
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 455 592	151 435
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 471 304**	**153 369**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar Handelsbanken	9 845 494	1 402 609
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**9 845 494**	**1 402 609**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	10 139	166 125
	Summa Kassa och bank	**10 139**	**166 125**

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,37%	2026-03-01	18 873 005	0
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-01	25 350 000	260 000
Stadshypotek AB	3,85%	2025-03-30	12 861 071	1 200 000
Stadshypotek AB	0,62%	2026-06-01	7 602 625	0
Stadshypotek AB	0,75%	2026-03-01	16 400 000	0
Stadshypotek AB	0,8%	2025-03-01	5 306 615	0
Stadshypotek AB	3,5%	2025-12-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2025-06-03	16 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2027-09-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	2,47%	2028-12-01	13 000 000	0
			139 393 316	**1 460 000**

Långfristig del	66 875 630
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	72 517 686
Kortfristig del	72 517 686
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	26 239	0
Källskatt	195 225	191 199
Övriga kortfristiga skulder	15 585	4 741
Summa Övriga skulder	**237 049**	**195 940**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 928 517	1 887 244
Upplupna räntekostnader	247 382	154 728
Övriga upplupna kostnader	1 168 935	1 142 405
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 344 834**	**3 184 377**

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.

Transaktion 09222115557544814803 Signerat MF, ME, RG, KK, SE, GA, AM, UJ, EB, OH, BL, AH

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby, org.nr. 716416-4415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA FÄLTH
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:54:40

MARIA ELIASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:15:51

RONNIE GUSTAFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:15:02

KRISTINA KLEMPT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:25:24

SVEN-OLOV ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:49:08

GREGER ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:34:25

ANN-CHRISTIN MARTENS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:12:10

ULF JOHNSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:39:56

ELENA BAKALOVA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:56:48

OLLE HANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:24:37

BJÖRN LUNDIN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:21:04

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:59:04

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN LUNDIN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:23:25

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:58:10

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.