



Årsredovisning 2022

HSB Bostadsrättsförening

Rondellen i Järfälla



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 4:1	1953-02-16	1955 och 1988
Järfälla Kallhäll 4:2	1953-02-16	1956

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
31	lokaler (inkl. förråd)	191
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15186
146	p-platser	0
13	garageplatser	241
<b>Totalt 466 objekt</b>		<b>15618</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 1 rok, 135 st 2 rok, 54 st 3 rok, 3 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Mattsson	Ordförande	2017-06-28	
Peter Havsstierna	Ledamot	2022-05-11	
Magnus Eklund	Ledamot	2017-06-28	
Mikael Christer Caldell	Ledamot	2018-05-23	2022-05-11
Joakim Eriksson	Ledamot	2020-06-24	2022-05-11
Daniel Ericson	Ledamot	2019-04-16	
Hilda Öhrlund	Ledamot	2022-05-11	
Katarina Karlsson Lopez	Ledamot	2021-06-30	
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Mattsson, Magnus Eklund och Hilda Öhrlund.

Styrelsen har under året hållit 18 st. protokollförda styrelsemöten, inkl. föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Magnus Eklund, Per Mattsson, Mikael Christer Caldell, Katarina Karlsson Lopez, Ida Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Rolf Kipowski med Hatem Allam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jarl Almström (sammanställande) samt Joakim Eriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 35 medlemmar, inga fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts den 1 januari 2022 med 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-24.

**Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige**

Per Mattsson, Ordinarie

Magnus Eklund, Ordinarie

Ida Karlsson, Suppleant

Katarina Karlsson Lopez, Suppleant

**ABF Norra Stor-Stockholms årsmöte**

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Per Mattsson

Magnus Eklund

#### Styrelsen för Görvälns Sopsugssamfällighet

Styrelsen uppdras att inom sig utse representanter till årsmötet.

Magnus Eklund, Ordinarie

Peter Havsstierna, Suppleant

#### Stämмоombud för Görvälns Sopsugssamfällighet

Per Mattsson, Ordinarie

#### Revisor för Görvälns Sopsugssamfällighet

Revisor till sopsugssamfälligheten väljs på sopsugssamfälligheten.

#### Flaggansvarig

Marta Dymling

#### Fastighet och försäkring

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Styrelsen har valt att teckna en ny försäkring med Folksam. Den nya försäkringen gäller fr o m 2023-01-01 t o m 2023-12-31.

Samtliga vindar, tvättstugor, mangelrum och föreningslokalen har branddetektorer.

Tjänsterna vi har inom föreningen inkluderar:

- Digital köhantering genom HSB portalen, bilplats, garage, förråd.
- Värme från Eon.
- El till föreningen från Telge Energi AB. Bestående av: 15% sol, 30 % vind, 55% vatten.
- Kabel-TV från Telia 2.
- Bredband, Telenor, Telia 2.
- Vatten från Järfälla Kommun.
- Återvinning/mat hanteras av Järfälla Kommun.
- P-platsövervakning sköts av Apcoa.
- Skadedjurshantering sköts av Anticimex.
- Städning har utförts av Ready Steady Clean AB
- Markservice, JE Mark AB
- Ekonomiskförvaltning sköts av HSB.
- Administrativ Förvaltning sköts av HSB
- Fastighetsdrift sköts av HSB.

Föreningen har 1 tvättstuga i A-huset, 1 i B-huset 1 C-huset.

I A-huset finns även ett mangelrum, i C-huset en föreningslokal och i B-huset ett hobbyrum.

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

#### Skyddsrum

Föreningen har 6 st skyddsrum, 2 i varje hus.

I A-huset finns skyddsrum vid Rondellen 3 och 7, som kan ta in 170 respektive 158 personer.

I B-huset finns skyddsrum vid Rondellen 11 och 14, som kan ta in 42 respektive 117 personer.

I C-huset finns skyddsrum vid Rondellen 19 och 22, som kan ta in 125 respektive 110 personer.

#### Förvaltning

Vi har ett avtal med HSB Norra Stor-Stockholm gällande ekonomisk förvaltning fastighetsförvaltning, och fastighetsdrift. Avtalet

sträcker sig fram till och med 2023-06-30. Föreningen är medlem i HSB.

#### Förvaltare

Daniel Ericson har varit föreningens förvaltare under verksamhetsåret.

#### Fastighetsskötare

Fastighetsskötare anställd av HSB är Osman Ilgay.

#### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av p-platser, och har därför avdragsrätt för ingående moms för kostnader för dessa platser. Momsen på övriga kostnader utgör därför en kostnad för föreningen.

#### Föreningens lån

Föreningen har tre bundna lån hos Stadshypoteket, ett bundet lån på Swedbank Hypotek och ett bundet lån på Nordea.

#### Verksamhetsåret 2022

2022 har varit ett år med mycket aktivitet både för föreningen och styrelsen. Stora renoveringar har genomförts för att säkerställa byggnadernas skick vilket resulterade i flertalet utmaningar. Stamrenoveringen i källaren som startades 2021 och blev klart våren 2022, slutbesiktning genomfördes under våren och godkändes. Balkongrenovering startades våren 2022 och klart slutet av 2022. Men slutbesiktning kvarstår. Takmålningen och taktsäkerheten startades våren och klart sen hösten. En del fasadsprickor har lagats och målats.

#### Större åtgärder som skett under året:

##### OVK

OVK:n som genomfördes 2022, tyvärr var det 35 st lägenheter som kontrollanten inte fick tillgång till trots upprepade försök med avisering.

Detta kan bero på att OVKn genomfördes då spridningen av COVID-19 hade lugnat ner sig men ändå var relativt aktuell.

OVKn ska förhoppningsvis genomföras och vara klar våren 2023 och det är mycket viktigt att kontrollanterna får tillgång till lägenheterna då det är en stor kostnad för föreningen att utföra en OVK.

##### Radonmätning

Radonmätning genomfördes i utvalda lägenheter under februari-mars 2021. Vissa lägenheter uppvisade för höga värden. Efter den genomförda OVKn under 2022 genomfördes förbättrande åtgärder och efter det skulle kompletterande mätningar genomföras på de utvalda lägenheterna. Då OVKn inte blev korrekt genomförd behöver den kompletterande radonmätningen skjutas upp. Föreningen har fått dispens från kommunen att skjuta upp mätningen till 2023.

##### Tvättstugor

Den nya tvättstugan i A-huset är färdigrenoverat och ska utrustas med nya energisnåla maskiner under 2023. A-husets nya tvättstuga kommer endast vara tillgänglig för boende i A-huset. Det är dock lång leveranstid på produkterna pga världsläget väntas få under 2023. Tvättstugan som ska byggas i C-huset har inte påbörjats än men kommer förhoppningsvis bli klar 2023.

##### Stamrenoveringen källaren

Under sensommaren och hösten 2021 påbörjades renoveringen av stammarna i källaren. Renoveringen av stammarna blev klar under april 2022. Rören var i mycket dåligt skick i vissa hus och hade troligen kollapsat inom kort om vi inte åtgärdat detta, därav den ofta förekommande dåliga lukten i källaren. Den nya reliningen som utfördes har gett rören en ny teknisk livslängd på ca 50 år.

##### Skyddsrummen

Det senaste året har visat på mycket oroligheter i världen och detta ledde till att styrelsen gjorde en genomgång av

skyddsrummen under tidig höst 2022. Skyddsrumsmaterialet inventerades, kompletterades och nya utrymmen i skyddsrummen färdigställdes för att förvara materialet i respektive skyddsrum. Skyddsrummen är i gott skick.

### Renovering av föreningslokalen

Föreningslokalen är nu äntligen färdig och kommer från januari 2023 gå att hyras kostnadsfritt av boende. Föreningslokalen är tänkt att användas för mindre samlingar (max 26 personer får vistas i lokalen samtidigt pga. brandsäkerhetsskäl) / tillställningar/middagar, barnkalas osv.

Notera att detta inte är en festlokal då den ligger under lägenheter och tystnad ska råda samt lokalen ska vara utrymd från kl. 22:00. Mer information kommer ut i samband med att lokalen släpps för bokning via hemsidan och digitala tavlorna.

### Balkonger och tak

Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB som kommer att sköta projektet balkongrenovering och renovering av taken. Balkongerna i C- och B-huset är nu utbytta och har en teknisk livslängd på 50 år. Företaget som rev de gamla balkongerna meddelade att betongen var extremt mjuk och det var i god tid att de byttes ut. Räckena som först levererades kom i fel färg en det som hade beställt. Detta förlängde tiden det tog att färdigställa balkongerna med fyra veckor.

Även räckena i A-huset byttes ut för att följa moderna regelverk. Tyvärr var det många vars inglasningar inte passade med de nya räckena och dessa kommer bli ersatta av föreningen under 2023.

Balkong på översta våningen i A-huset behövde även kompletteras med ny ytbehandling. Samt att räckena behöver kompletteras för att förhindra att det ska gå att kliva ut på taket.

### Taken

Kuporna på B- och C-huset har uppdaterats för att bättre leda bort vatten och is. De tidigare kuporna hade endast 4 graders lutning och ledde inte bort vatten i tillräcklig utsträckning vilket ledde till fuktskador som föreningen behövde stå för. Nya kuporna har 8 graders lutning och stuprör för att bättre leda bort vattnet. Nya stuprör har satts upp på A-huset mot Kallhällsleden.

Taktsäkerheten har även kompletterats till modern standard.

Taken har sedan målats om. B och C huset blev godkända med mindre kompletteringar. A-husets tak behövde flera kompletteringar som genomfördes.

### Övriga saker som skett under året:

#### Medlemsmöte

Styrelsen höll ett medlemsmöte för att informera boende om händelser under året, kommande projekt och avgiftshöjning under 2023.

#### Garagen

Några garage har fått ny ledbelysning, resterande som har ej har ledbelysning kommer att bytas ut vid renoveringen.

Renoveringen av garagen har skjutits upp till hösten 2023 på grund av att vi har haft andra prioriterade renoveringar som har gått före.

#### Hämtning av granar

Hämtning av julgranar arrangerades den 19 januari för Rondellens medlemmar.

#### Trädgårdavtal

Marbit Markentreprenad utfört mark- och trädgårdsarbeten fram till våren 2022. Styrelsen har upphandlat nytt trädgårdavtal med JE Mark 2022-05-16 och hoppas att skötseln av vår fina innegård och området runt våra hus kommer bli bättre med JE Mark än med tidigare avtal med Marbit. De sköter även tömning av soporna i tvättstugorna och tömning av papperskorgarna på innegården.

#### Trädgård

Samarbetet med JE mark har fungerat bra upplever styrelsen. Nya växter har planterats vid infarten och kantstenarna har lagts om. Två stycken blodlönnar har flyttats, de stod tidigare placerade nära husfasaden och rötterna riskerade att orsaka skada på husgrunden. Den ena lönnen flyttades till grillplatsen vid A-huset och den andra till passagen mellan Rondellen och kopparvägen.

Krukorna utanför entréerna är borttagna då de var i dåligt skick, de ska så småningom ersättas.

### Sopsortering

Sedan installationen av de nya matavfallskärlen har vi markant minskat mängden sopor som kastas i sopsugen. Järfälla Kommun har berömt oss för hanteringen av sopor.

### Julgranen

Under vintern 2021/2022 noterades det att julgransfoten som är gjuten i marken är sned och behöver göras om pga. säkerhetsrisken. En ny julgransfot skulle behövas gjutas och detta skulle behöva ske på annan plats pga. markens skick samt nya ledningar för el som behöver dras. Kostnaden för detta skulle bli för hög just nu med konsideration på alla andra kostsamma renoveringar beslöt sig styrelsen för att inte ta in en julgran på innergården under 2022.

### Container

Under höst togs container in till föreningens medlemmar att slänga grovt avfall i.

### SBA

Under året har två st SBA-ronderingar genomförts, en del fel och brister har uppmärksammats och åtgärdats.

### Laddstolpar/hybrid

Styrelsen har undersökt möjligheterna för föreningen att ha laddstolpar för hybridbilar. Enligt elsäkerhetsverket ska man inte ladda sina bilar med de laddstolpar vi har idag av säkerhetsskäl, så detta är alltså inte tillåtet. Styrelsen kommer under 2023 att undersöka vilken lösning som passar föreningen bäst framöver samt se över hur många boende som önskar el-parkering. När beslut är taget kommer de boende meddelas.

### Ersatt bord

Under tidig vår 2022 ersattes de bord som stod på gården som var i dåligt skick. Nu har vi nya fräscha bänkar och bord på vår innergård.

### Poolen

Poolen har tyvärr behövs prioriteras ner och inte kunnat renoveras som tänkt under 2022. Föreningen har genomgått flera kostsamma och tidskrävande renoveringar som var av mycket mer kritisk karaktär. Styrelsen avser ta upp frågan om poolen till stämman för stämmobeslut om renovering 2023.

### P-platser

Motorvärmastolpar har fått tydliga nr skyltar.

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

Nya informationsskyltar och hund/katstrastningsskyltar kommer sättas upp vid Rondellens ingångar.

Styrelsen ska undersöka alternativen för installation av laddstolpar för hybridbilar.

Cykelrensning planeras att genomföras 2023.

Målning av delar av källargolv efter stamrenoveringen.

Planen framöver för poolen ska tas fram.

OVKn ska vara klar våren 2023.

Kompletterade radonmätning ska göras under 2023.

Garagen ska renoveras under 2023.

De nya tvättstugorna i A och C-huset ska förhoppningsvis bli klara under 2023 med energisnåla maskiner, torkskåp och torktumlare.

Styrelsen beslutar följande höjningar för att täcka de ökade driftkostnaderna för föreningen gällande skötsel samt de extra höjningarna av bl.a. EOn fjärrvärme, el från Telge energi och vatten från Järfällakommun.

Månadsavgiften höjs med 10% inför året 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 333 och under året har det tillkommit 33 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 342.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	233	203	87	262
Skuldsättning, kr/kvm	3 104	2 499	2 167	1 863	1 933
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	267	251	205	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	726	648	645	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	837	813	789	752	752
Totala intäkter, kr/kvm	913	914	881	0	0
Nettoomsättning, tkr	14 034	14 041	13 538	12 480	12 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 019	2 590	1 028	-3 122	3 202
Soliditet, %	24	26	25	26	31

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)



Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	445 355	0	0	445 355
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	695 802	47 000	-72 500	670 302
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 141 157</b>	<b>47 000</b>	<b>-72 500</b>	<b>1 115 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	11 354 895	2 589 858	25 500	13 970 253
Årets resultat, kr	2 589 858	-2 589 858	1 018 878	1 018 878
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 944 753</b>	<b>0</b>	<b>1 044 378</b>	<b>14 989 131</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 085 910</b>	<b>47 000</b>	<b>971 878</b>	<b>16 104 788</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 500 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	13 970 253
Årets resultat, kr	1 018 878
Reservation till underhållsfond, kr	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 573
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 543 704</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 543 704</b>

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

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

\*

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 033 710	14 041 240
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 588 767	-9 254 894
Övriga externa kostnader	Not 3	-274 718	-364 729
Planerat underhåll		-1 573	-72 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-313 442	-347 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 205 604	-986 143
Summa rörelsekostnader		-12 384 104	-11 025 559
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 649 606</b>	<b>3 015 681</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 630	17 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-646 359	-443 658
Summa finansiella poster		-630 728	-425 824
<b>Årets resultat</b>		<b>1 018 878</b>	<b>2 589 858</b>

\* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla****Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	40 958 638	33 385 812
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>20 817 413</u>	<u>3 337 199</u>
		61 776 051	36 723 010

Summa anläggningstillgångar		<u>61 776 051</u>	<u>36 723 010</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 589	12 324
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 651 356	19 502 481
Övriga fordringar	Not 9	0	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>848 079</u>	<u>510 966</u>
		4 509 024	20 025 886

Kassa och bank	Not 11	264 438	1 617 181
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 773 461</u>	<u>21 643 067</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>66 549 512</u></b>	<b><u>58 366 078</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	445 355	445 355
Yttre underhållsfond	670 302	695 802
	<u>1 115 657</u>	<u>1 141 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 970 253	11 354 895
Årets resultat	1 018 878	2 589 858
	<u>14 989 131</u>	<u>13 944 753</u>
Summa eget kapital	<u>16 104 788</u>	<u>15 085 910</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 40 128 581	30 854 370
	<u>40 128 581</u>	<u>30 854 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 595 789	8 246 100
Leverantörsskulder	693 955	2 411 481
Skatteskulder	62 431	37 091
Övriga skulder	Not 14 5 595	7 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 958 374	1 723 950
	<u>10 316 144</u>	<u>12 425 798</u>
Summa skulder	50 444 725	43 280 168
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>66 549 512</u></b>	<b><u>58 366 078</u></b>

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 018 878	2 589 858
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 205 604	986 143
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 224 482</u>	<u>3 576 000</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-334 263	-13 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 459 344</u>	<u>1 077 963</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	430 875	4 640 462
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-26 258 644</u>	<u>-3 337 199</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 258 644	-3 337 199
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 623 900	5 203 900
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 623 900	5 203 900
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 203 869</b>	<b>6 507 163</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 119 662</b>	<b>14 612 499</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 915 793</b>	<b>21 119 662</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter, inventarier och maskiner skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 268 tkr.

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 715 200	12 344 844
Individuell mätning el	12 798	5 060
Hyror	760 407	771 614
Bredband	414 000	414 000
Övriga intäkter	131 305	505 722
Bruttoomsättning	<u>14 033 710</u>	<u>14 041 240</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 782 185	1 867 284
Reparationer	1 877 658	905 545
El	863 700	481 390
Uppvärmning	2 612 706	2 656 452
Vatten	634 950	733 169
Sophämtning	662 181	559 676
Fastighetsförsäkring	370 188	355 950
Kabel-TV och bredband	530 626	530 613
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	452 524	410 453
Förvaltningsarvoden	745 217	678 090
Övriga driftkostnader	56 833	76 271
	<b><u>10 588 767</u></b>	<b><u>9 254 894</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	18 298	75 258
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 397	25 205
Administrationskostnader	133 891	161 401
Extern revision	24 727	23 460
Medlemsavgifter	79 405	79 405
	<b><u>274 718</u></b>	<b><u>364 729</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	209 160	225 480
Revisionsarvode	9 520	11 825
Övriga arvoden	23 720	30 010
Sociala avgifter	71 042	79 977
	<b><u>313 442</u></b>	<b><u>347 292</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 453	13 354
Övriga ränteintäkter	8 177	4 480
	<b><u>15 630</u></b>	<b><u>17 834</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	645 326	414 783
Övriga räntekostnader	1 033	28 875
	<b><u>646 359</u></b>	<b><u>443 658</u></b>

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	62 015 058	62 015 058
Anskaffningsvärde mark	786 000	786 000
Årets investeringar	8 778 430	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 579 488</b>	<b>62 801 058</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 415 246	-28 429 104
Årets avskrivningar	-1 205 604	-986 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 620 850</b>	<b>-29 415 246</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 958 638</b>	<b>33 385 812</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 837 000	870 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	491 000	491 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>228 328 000</b>	<b>172 361 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 337 199	0
Årets investeringar	26 258 644	3 337 199
Omklassificering till byggnad	-8 778 430	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>20 817 413</b>	<b>3 337 199</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	0	115
	<b>0</b>	<b>115</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	848 079	510 966
	<b>848 079</b>	<b>510 966</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SBAB	7 021	1 360 637
Nordea	5 547	5 539
Swedbank	251 870	251 005
	<b>264 438</b>	<b>1 617 181</b>



**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års
			amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
Nordea	39758292331	3,42%	2027-06-16
Stadshypotek AB	138211	1,49%	2023-10-30
Stadshypotek AB	239220	1,04%	2024-12-30
Stadshypotek AB	280796	1,00%	2025-06-01
Swedbank	2954208050	0,72%	2024-11-25
			47 724 370
			1 456 100
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		40 443 870
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>40 128 581</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	50 089 700	40 345 700
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 595 789	8 246 100
		<b>7 595 789</b>	<b>8 246 100</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	5 595	4 524
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 652
		<b>5 595</b>	<b>7 176</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	18 362	26 185
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 282 589	1 129 206
	Övriga upplupna kostnader	657 423	568 559
		<b>1 958 374</b>	<b>1 723 950</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 16** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Daniel Ericson

Hilda Öhrlund

Ida Karlsson

Katarina Karlsson Lopez

Magnus Eklund

Per Mattsson

Peter Havstierna

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Rolf Kipovski  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rondellen i Järfälla, org.nr. 713200-0709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rondellen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rondellen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Kipowski  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER MATTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:20:47



**KATARINA KARLSSON LOPEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 21:23:35



**MAGNUS EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:44:17



**HILDA ÖHRLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 22:04:05



**DANIEL ERICSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:56:18



**IDA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:22:27



**PETER HAVSSTIERNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:35:23



**ROLF KIPOWSKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:49:06



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:06:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF KIPOWSKI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:55:28



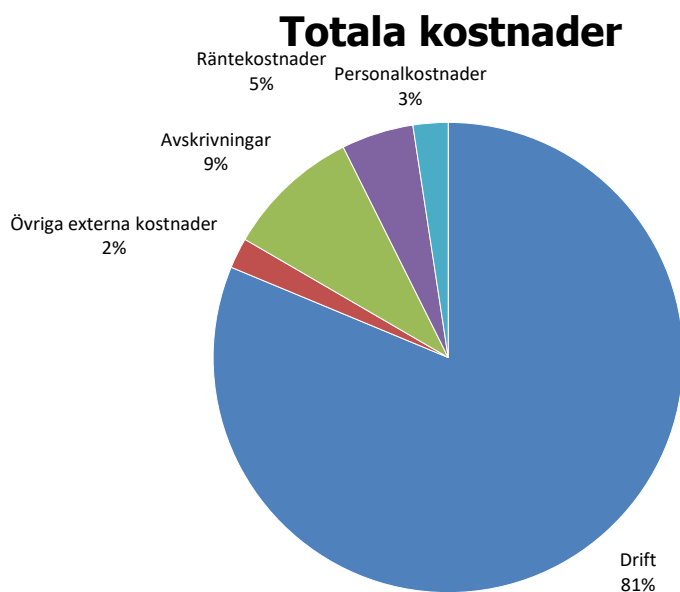
**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

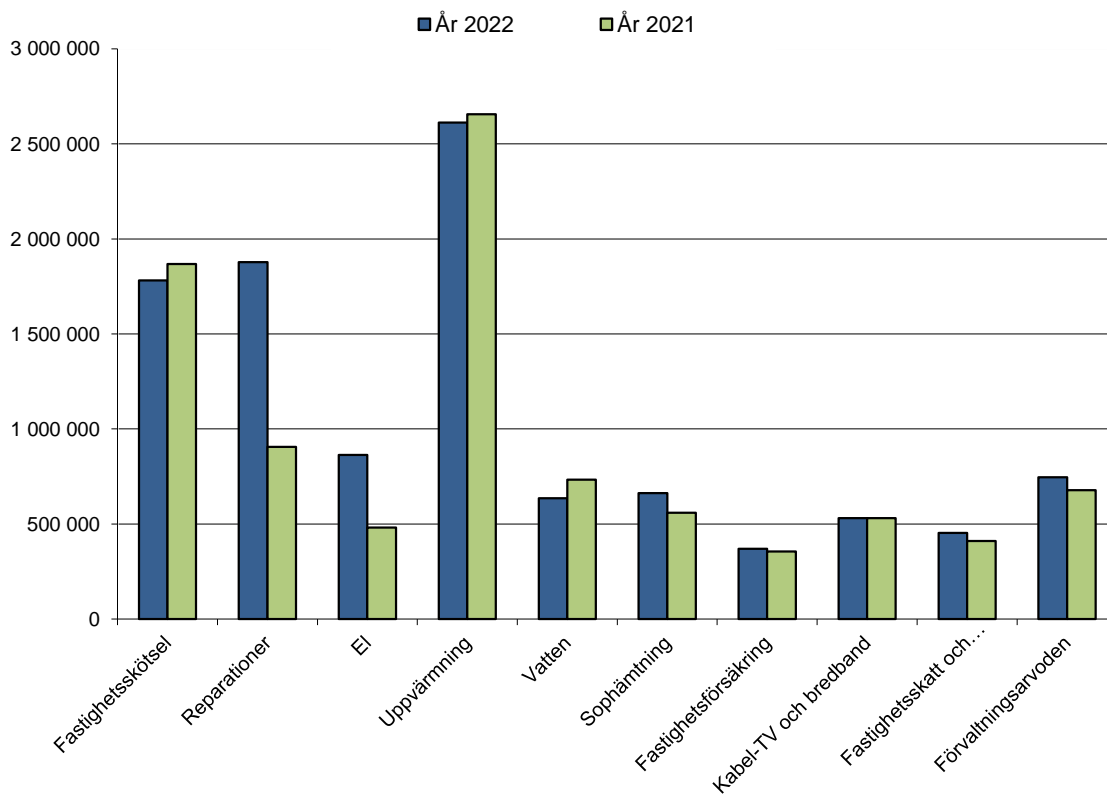
E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:08:20



**HSB:s Bostadsrättsförening Rondellen i Järfälla**



### Fördelning driftkostnader



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.