



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716419-8462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 11:1	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 387
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	558
2	lokaler (hyresrätt)	156
13	förråd	61
55	garageplatser (varav 5 mc-platser)	1 024
Totalt 144 objekt		7 186

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Niklasson	Ordförande	2020-12-31	
Per-Olof Bergman	Ledamot	2020-12-31	
Ulla Bruckner	Ledamot	2020-12-31	
Ann Garpegård	Ledamot	2020-12-31	
Hans Mattsson	Ledamot	2024-05-10	
Hans Mattsson	Suppleant	2023-11-20	2024-05-10
Conny Erland Ar Gozzi	Ledamot	2024-05-10	
Conny Erland Ar Gozzi	Suppleant	2023-11-20	2024-05-10
Stig-Gustav Björklund	Suppleant	2024-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Bruckner och Ann Garpegård, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Olof Bergman, Ulla Bruckner, Ann Garpegård, Stefan Niklasson och Hans Mattsson.

Revisorer har varit: Stefan Flender vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Edith Rodeby (ordförande), Christer Holm och Maragreta Hallman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-03. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nya stadgar har godkänts i en första läsning på stämman.

Årsavgiften höjs med 5 % 2025-01-01.

Mer information om vad som hänt under året finns att läsa i Versamhetsberättelsen längst bak efter årsredovisningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	194	187	176	408
Skuldsättning, kr/kvm	5 215	5 285	6 514	6 681	6 680
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 304	6 388	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	11	10
Energikostnad, kr/kvm	179	179	160	130	93
Årsavgifter, kr/kvm	905	862	702	702	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	863	923	941	942
Nettoomsättning, tkr	6 306	5 993	5 671	5 806	5 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 027	-695	-1 261	-845	158
Soliditet, %	39	39	39	41	40

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningsposter som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 664 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 244 713	0	0	14 244 713
Upplåtelseavgifter, kr	340 308	0	0	340 308
Underhållsfond, kr	3 588 657	0	211 459	3 800 116
S:a bundet eget kapital, kr	18 173 678	0	211 459	18 385 137
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 162 154	-694 603	-211 459	7 256 092
Årets resultat, kr	-694 603	694 603	-1 026 940	-1 026 940
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 467 551	0	-1 238 399	6 229 152
S:a eget kapital, kr	25 641 229	0	-1 026 940	24 614 289

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 893 000 kr samt ianspråktagande skett med 681 541 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	7 199 054
Årets resultat, kr	-1 026 940
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	420 038
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 229 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 229 152
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 307 279	5 992 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 800	210 035
Summa Rörelseintäkter		6 324 079	6 202 988

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 858 996	-3 433 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 019	-274 782
Personalkostnader	Not 6	-514 108	-416 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 833 801	-1 825 834
Summa Rörelsekostnader		-6 468 923	-5 950 405

Rörelseresultat

-144 845
252 583

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 528	73 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-951 624	-1 020 196
Summa Finansiella poster		-882 096	-947 186

Resultat efter finansiella poster

-1 026 941
-694 603

Resultat före skatt

-1 026 941
-694 603

Årets resultat

-1 026 941
-694 603

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	60 267 018	62 095 869
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	4 951	9 901
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 271 969	62 105 770
Summa Anläggningstillgångar		60 271 969	62 105 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 164	9 253
Aktuell skattefordran		0	1 266
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	476 724	714 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	280 120	160 326
Summa Kortfristiga fordringar		761 008	885 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 508 952	2 106 426
Summa Kassa och bank		2 508 952	2 106 426
Summa Omsättningstillgångar		3 269 960	2 991 734
Summa Tillgångar		63 541 929	65 097 504

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 585 021	14 585 021
Fond för yttre underhåll	3 800 116	3 588 657
Summa Bundet eget kapital	18 385 137	18 173 678
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 256 092	8 162 154
Årets resultat	-1 026 940	-694 603
Summa Fritt eget kapital	6 229 151	7 467 551
Summa Eget kapital	24 614 288	25 641 229

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1429 974 891	21 974 891
Summa Långfristiga skulder	29 974 891	21 974 891
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 500 000	16 000 000
Leverantörsskulder	271 445	230 232
Skatteskulder	1 604	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15340 432	312 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16839 269	939 141
Summa Kortfristiga skulder	8 952 750	17 481 384
Summa Skulder	38 927 641	39 456 275
Summa Eget kapital och skulder	63 541 929	65 097 504



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -144 845 252 583

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 833 801 1 825 834

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 833 801 1 825 834

Erhållen ränta 69 528 73 010

Erlagd ränta -981 418 -911 435

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

777 066 1 239 992

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -113 877 157 498

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 160 61 568

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -112 717 219 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten

664 349 1 459 058

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -286 156

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -286 156

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -500 000 -2 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -500 000 -2 000 000

Årets kassaflöde

164 349 -827 098

Likvida medel vid årets början 2 820 168 3 647 266

Likvida medel vid årets slut 2 984 517 2 820 168

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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 129 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv ingår från 2023 samt yta bostadsrättlokaler ingår i beräkningen.**

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 167 576	3 969 240
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	105 000	105 000
	Årsavgifter lokaler	1 105 908	1 053 252
	Hyror lokaler	400 560	390 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	448 600	448 600
	Hyror förbrukningsbaserad	7 983	22 669
	Hyror övrigt	94 448	40 848
	Övriga primära intäkter	15 895	9 836
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 345 971	6 039 445
	Hyresbortfall	-38 692	-46 492
	<i>Summa</i>	-38 692	-46 492
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 307 279	5 992 953

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	16 800	210 035
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 800	210 035

*2023-12-31 utgör 157 336 kr elstöd

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-410 433	-349 718
	Reparationer	-589 237	-420 936
	Planerat underhåll	-420 039	-261 503
	Försäkringsskador	-41 724	-33 011
	El	-1 083 207	-1 056 712
	Vatten	-205 761	-228 381
	Sophämtning	-148 021	-135 277
	Fastighetsförsäkring	-108 753	-141 096
	Kabel-TV och bredband	-120 926	-170 579
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-300 100	-297 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-363 756	-338 828
	Övriga driftkostnader	-67 039	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 858 996	-3 433 270

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-5 961	-1 505
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 380	-55 569
	Administrationskostnader	-56 929	-53 407
	Extern revision	-13 430	-13 635
	Konsultkostnader	-21 376	-23 847
	Medlemsavgifter	-27 900	-26 200
	Föreningsverksamhet	-16 287	0
	Övriga förvaltningskostnader	-55 755	-100 619
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-262 019	-274 782

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-328 800	-307 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-123 600	-65 500
	Sociala avgifter	-58 708	-40 418
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-514 108	-416 518
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	322	413
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	69 206	72 597
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 528	73 010
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-950 724	-1 019 206
	Övriga räntekostnader	-900	-990
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-951 624	-1 020 196

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 379 190	79 030 374
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 070 000	2 070 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	532 881	410 113
	Årets investeringar	0	471 584
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 982 071	81 982 071
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 886 203	-18 065 319
	Årets avskrivningar	-1 828 850	-1 820 884
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 715 053	-19 886 203
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 267 018	62 095 869
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000 000	9 000 000
	<i>Summa</i>	104 600 000	104 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 201 000	66 201 000
	Varav i eget förvar	-17 587 000	-17 587 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 614 000	48 614 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	49 503	49 503
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 503	49 503
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 602	-34 652
	Årets avskrivningar	-4 950	-4 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 553	-39 602
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 951	9 901
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	475 565	713 742
	Övriga fordringar	1 159	721
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	476 724	714 463

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 120	160 326
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	280 120	160 326

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	6 310	3 220
SBAB	2 502 642	2 103 206
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 508 952	2 106 426

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,54%	2026-11-25	1 500 000	0
Swedbank	1,51%	2031-03-25	4 474 891	0
Swedbank	2,05%	2025-01-24	7 500 000	0
Swedbank	2,51%	2027-11-25	4 000 000	0
Swedbank	1,22%	2031-01-24	10 000 000	0
Swedbank	2,52%	2027-11-25	10 000 000	0
			37 474 891	0

Långfristig del	29 974 891
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 500 000
Kortfristig del	7 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	14 474 891
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,96%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Depositioner	150 531	150 531
Momsskuld	82 224	67 470
Källskatt	58 110	44 443
Inre fond	946	946
Övriga kortfristiga skulder	48 621	48 621
<i>Summa Övriga skulder</i>	340 432	312 011

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	481 416	512 782
	Upplupna räntekostnader	139 193	168 987
	Övriga upplupna kostnader	218 660	257 372
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	839 269	939 141

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas verksamhetsberättelsen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Optimus 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Flender
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:39:18



PER-OLOF BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:14:53



ANN GARPEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:26:49



HANS MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:59:41



ULLA BRUCKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:43:14



CONNY ERLAND AR GOZZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 06:53:35



STEFAN FLENDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:19:33



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:54:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEFAN FLENDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:25:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:54:49



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Januari

Problem med värmepump, en av våra pumpar havererade. Det visade sig att en givare gav upp. Det tog alldeles för lång tid att få fram reservdel till detta.

Problem med leverans.

Dags Datum, 12/1, allt i drift och fungerar utmärkt.

Nu är det dags för klippning på innergården, det resterande (föryngringsklippning).

Februari

Nu startar bokslutsmöten, samt att se över när vi kan planera in nästa årsstämma gällande 2024.

Vi planerar underhåll, garaget, betonglagningar, tvätt rengöring samt måla upp p - rutor.

Ser även över att lägga en djup impregnering på hela golvytan.

Tråkig händelse, försök till inbrott.

Snöskottningen sköts av Markku och Keneth (boende i föreningen) till stor belåtenhet

Tack vare deras insats sparas det betydande kostnader. TACK

Mars

Vårmånad?

Bokslutet arbetas det med, planerad års stämma är den 3/5 kl 16.00

Sandlåda kommer att fyllas på med ny sand samt sargen runt byts ut då ett flertal sprickor upptäckts.

Vi ser även över att komplettera med växter där så behövs samt en del perenner.

Vi går även igenom vårt kostnadsläge och har tagit in offerter för att kontrollera att vi har rätt kostnadsnivå på de arbeten som vi köper in till föreningen.

Rivningen av gamla kulturhuset startar, mätare sätts upp på vår fastighet både för ljud och vibrationer.

Stamspolning är nu bokad till vecka 20.

Droppbevattning är utlagd i våra perennrabatter.

Garage renoveringen är bokad och kommer att genomföras 3-5 juli, under denna period kommer garaget att vara helt stängt.

Återvinningsrummet kommer att vara öppet från Björkvallavägen på ordinarie tider, markbehållare påverkas ej.

Solcells belysning är utplacerad i perennrabatterna.

April

Planering för styrelsen pågår, vi behöver utöka den med 2 ordinarie medlemmar samt 1 suppleant

Samt ny internrevisor. Detta lyfts på årsmötet

Maj

Årsmöte 3 maj kl 16.00 antal närvarande 22 st röstberättigade deltog.

Nya stadgar har nu röstat (godkänt) gång 1 nästa läsning under nästkommande årsmöte, se mötesprotokoll.

Lördag 4/5 Brandövning.

Seved tar nu över bevattningen under sommarmånaderna, Britt – Kerstin sköter om odlingslådor och blommor på våra bord. Och Runna fortsätter att jaga ogräs på innergården.

Trädgården har nu fått en riktigt vår uppdatering.

Stamspolning genomförs i hela fastigheten under vecka 20, detta för att säkerställa våra avloppssystem.

Problem med ett av stamrören som glidit isär, detta innebar att vi fick skjuta fram stamspolningar (nu åtgärdat) på Björkvallavägen 2 A.

Övriga stammar inga problem, däremot så kommer vi att ändra stamspolningen i fastigheten från att i dag genomföra detta vart 4 år till vart 3 år i stället.

Avtal tecknas med Recover för detta

Samtliga avtal med HSB kommer att omförhandlas under hösten.

Styrelsen har tagit in ett flertal offerter, detta för att skapa en tydligare bild av marknaden i dagsläget.

Juni

Nu är stammen lagad och spolningen på Björkvallavägen 2 A genomförs 14/6.

Förberedelser för vår garagerenovering löper på.

Starten är den 3/7 och garaget är stängt fram till och med lördag 6/7 kl 09.00.

Det som utförs är lagning av betongsulan samt att hela garaget tvättas rent, golvet djup impregneras Nya p rutor målas upp samt at 3 st förrum målas.

Juli

Skön sommar och mycket blommor.

Augusti

Gårdsfest 17/8 på vår innergård, det serveras smörgåstårter och dryck till detta.

Ett 30-tal glada festade och umgicks.

Vecka 35 kommer det att genomföras höjning av stammar i kök/ diskbänken då det visat sig att några lägenheter har lite bakåtlut på avloppsstammen.

September

Vi har nu rengjort och målat om skärmtaken på innergården, vid tandläkaren samt båda taken vid Björkvallavägen.

Nu är även budgetmötet bokat till 7/10, samtidigt pågår genomgång av samtliga avtal vi har med våra leverantörer.

Många läser om kostnadsökning på fjärrvärmes, och ser vilka enorma kostnadsökningar detta medför.

Då vi inte använder detta så där kan vi känna oss lugna, däremot har vi lån som skall skrivas om.

Vi ser dock inte i dagsläget att det skall drabba oss i någon större utsträckning då vi under flera år arbetat med våra lån och även haft en bra amorteringsplan för detta.

Vi väntar nu på att få tillstånd möte med företag angående batteridrift, detta för att kunna utnyttja våra solceller på ett för föreningen effektivare sätt, mer om detta längre fram.

Underhållet av vår fastighet fortsätter, vi har bytt ut porttavlor i entréer detta för större text samt att Hasse arbetar med att uppdatera dessa för bästa resultat.

Byte av dörr till garaget från Björkvallavägen 2 C är genomförd, den var helt slut och det räknas som en brandcell där av bytet.

Samtliga våra skärmtak är nu rengjorda samt målade.

Förhandlingar har genomförts med leverantörer till vår förening, det innebär att vi lyckats sänka våra fasta kostnader med ca 150,000 kr / år.

Vi har även tagit ett avtal med vårt städbolag där dom varje tisdag plockar upp och ser till att

sopor, cigarettfimpar etc plockas bort runt fastigheten samt även tömmer papperskorg på innergården.

Brandbesiktning är genomförd, inte utan beröm för vår noggrannhet och ordning i samtliga våra utrymmen.

Förhandling med banker har startat, 2 av våra lån skall skrivas om.

Ett i november samt 1 lån under januari 2025.

Oktober

Möten är tagna angående batteridrift, samt att vi föreslår att lyfta frågan om IMD både vad gäller vatten så väl som elanslutning.

Besparing med att genomföra detta är, ingen elnäts debitering samt avläsning för varje lägenhet.

Det sparar ca (uppskattad 350 kr/månad x 12 = 4200 kr / år)!!!

Kontakt med Lövhamnen för komplettering av gröna växter på vår innergård där så behövs.

Budgeten för 2025 är nu fastlagd, en ökning av avgiften på våra bostäder kommer att öka med 5% från och med 1/1 2025.

Detta efter mycket noggrann genomgång av ekonomin, kostnader som ökar i samhället idag är både energi, vatten och avlopp.

Elnätsägare ökar i sin helhet (Eon i vårt fall) sina debiteringar som belastar oss direkt.

Myndigheter lägger också på nya krav kontinuerligt, som vi som Brf måste svara uppemot att det kommer uppräknig av KPI som träffar oss alla.

Sista genomgång för tätningar vid rör genomgångar, detta för att varje sektion i vår fastighet skall vara så säkra som möjligt vid en eventuell brand.

November

Offerter för omläggning av våra lån är nu begärda av följande banker:

Swedbank Nordea SEB Handelsbanken

Dessa erbjudande skall vara styrelsen tillhanda runt den 11 / 11.

Därefter kommer beslut att tas.

Inköp gjorda för komplettering av våra rabatter, kommer att färdigställas under november månad.

Förhandlingarna med dom banker vi bett om att få in offerter från har nu inkommit.

Två av dessa Swedbank samt Handelsbanken kvarstår nu, dessa båda har lämnat bästa erbjudandet till oss.

Vi ligger nu i sluttampen för att se vilken av dessa båda som slutligen kommer att tecknas lånen med.

Ryobi snöslunga är nu på väg, detta för att underlätta kommande vinter.

Vi har nu även tecknat avtal med Ahlsell, leverantör på det som vi behöver för vår fastighet.

Julbelysning är nu på plats.

Omläggning av markplattor är klart.

Låneomläggningen är nu genomförd, bästa erbjudande från Swedbank.

Vi är mycket nöjda med det resultat som vi framförhandlade.

Det innebär att föreningen får ca 260 000 kr / år lägre räntekostnader vilket gynnar oss alla.

December

Kostnadsökningar utanför vår kontroll, energi Eon ökar sina kostnader med ca 15 % ytterligare (överföring).

Kommunens kostnader för vatten och avlopp blir ca 13 % dyrare för 2025.

Med detta skrivet, tänk på hur vi använder vatten, vädra korta stunder.

Vi har ett utmärkt ventilationssystem, bästa tänkbara flöden och kvalitet.

Vill också påminna om att när man upptäcker något som hänt / trasigt meddela Brf:en detta på mailen.

Skyddet i och runt vår fastighet, var vaksam, släpp inte in någon okänd.

Av största vikt är att vi gemensamt sköter och vårdar våra tillgångar för att uppnå bästa resultat för oss alla.

Vi arbetar vidare med lösning batteridrift. Vill nu tacka mina kolleger i styrelsen för ett mycket gott arbete under 2024

Stefan Niklasson

Ordförande

Brf Optimus

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.