



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Eknäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Brf EKNÄS

## Kallelse till föreningsstämma

Stämman kommer att äga rum på uteplatsen mellan Höjdvägen 3A och Höjdvägen 1D, onsdagen den 5:e maj 2021, kl 19.00. Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.

Poströstning tillåts vid årets stämma för att begränsa smittoriskerna av covid-19. Mer information, underlag samt röstkod inför poströstningen delas ut separat.

### Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämmen
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämmen hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen\*
25. Föreningsstämmans avslutande

\* Inga hänskjutna frågor eller motioner inkomna till årets stämma

Avseende rösträtt, ombud och biträde, se § 18 i stadgarna  
Fullmaktsmall återfinns i Årsredovisning HSB Brf Eknäs i Nacka 2020.





Org Nr: 714000-0550

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Org.nr: 714000-0550

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Eknäs 1:231 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	90	5 963
Parkeringar och garageplatser	59	

Föreningens fastighet är byggd 1963, värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Påbörjad totalrenovering av föreningens trapphus.

Byte av samtliga lägenhetsdörrar

Installation av postboxar i de gamla soprummen vid varje port

Radonmätning i 25 av föreningens lägenheter

Installation av 2st radonsugar

Installation samt injustering av injusteringsventiler på samtliga bergvärmehåll

Byte av 2st torkskåp som en effektivitets- och energibesparande åtgärd

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020/2021	Trapphus	Målning, golvrenovering, ny belysning, installation av postboxar, borttagning av sopnedkast, byte av lgh-dörrar
2022	Balkonger, Fasad	Byte av balkonger, renovering/målning av fasad
2023	Parkering	Nya parkeringsräckan, installation av laddstolpar för elbil, breddning av parkeringsplatser

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	El	Energideklaration
2019	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Balkonger, Fasad	Förstudie inför renovering av balkonger och fasad
2017	Värmesystem	Installation av fjärrvärme, nya termostater på element och flödesjustering.
2016	Utemiljö	Ny lekplatsutrustning samt uteplats.
2011	Fönster	Renovering och ommålning av källarfönster,
2011	El	nya väggamaturer vid portar samt byte av vissa belysningsstolpar
2010	Fönster	Byte av samtliga lägenhetsfönster, balkongdörrar samt portar.
2010	Förråd	Uppförande av förrådsbyggnad för förvaring av trädgårdsmöbler etc.
2008	Värmesystem	Bergvärmeinstallation slutförd. Energideklaration till Boverket.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

2008	Tak	Montering av säkerhetsräcken samt ommålning av plåt på tak, fasad, sophu
2006	Värmesystem	Flödesskedet i värmesystemet omlagt
2005	Stammar	Stambyte och renovering av samtliga badrum.
2005	El	Renovering av det elektriska fastighetsnätet enligt gällande normer.
2004	Ventilation	Sotning, byte av ventilationsfilter, OVK, korrosionsundersökning av avloppsr
2003	Grund/utemiljö	Dräneringsarbeten på norrsidan 3 A-D. Nya lekredskap och sand till lekplats
2003	Källare	Färdigställande av målning av källargolv och pannrum
2002	Brand	Brandvarnare till alla lägenheter.
2001	Bredband	Installation av bredband.
2000	Värmesystem	Byte av slitna delar i värmesystemet samt renovering av skorsten.
1997	Låssystem/el	Byte av samtliga lås allmänna utrymmen. Nya belysningsstolpar på parkerin
1995	Gemensamma utrymmen	Målning av trapphus och ny belysing
1994	Gemensamma utrymmen	Målning av källargångar, iordningställande av föreningslokal, gästrum.
1994	Garage/dörrar	Nya rullportar till garage och nya dörrar till soprum.
1993	TV	Nytt Tv nät.
1992	Fasad	Fasadrenovering och iordningställande av trädgård
1991	Tak	Renovering av tak
1990	Balkonger	Renovering och utbyggnad av balkonger

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-29. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman fattades beslut att godkänna den stadgeändring som beslutades på ordinarie stämma 2020-04-29 samt att välja in två nya ledamöter i styrelsen. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-29 enbart via poströstning. Vid stämman fattades beslut att ändra föreningens stadgar enligt styrelsens förslag. Vid stämman inkom röster från 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-04-29 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sisko Mahosenaho	Ordförande
Jonas Berglöf	Vice ordförande, Kassör
Marie Tegelberg	Sekreterare
Björn Johansson	Ledamot
Caroline Boqvist	Ledamot
Henrik Ahlandsberg	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-04-29 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Johansson	Ordförande
Astrid Salter	Vice ordförande
Marie Tegelberg	Sekreterare
Henrik Ahlandsberg	Kassör
Deqa Farah Asbury	Ledamot
Daniele Statella	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Johansson, Marie Tegelberg och Henrik Ahlandsberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Henrik Ahlandsberg, Björn Johansson och Marie Tegelberg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Björn Andersson	Föreningsvald ordinarie
Johan Back	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Marie Tegelberg med Astrid Salter som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen består av Anna Franzén och Francesca Del Gaudio.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 114 (105) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 12 (14) överlåtelser skett

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen på efterföljande sida och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	709	695	682	668	668
Totala intäkter kr/kvm*	761	748	737	715	713
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	259	211	225	227	197
Belåning, kr/kvm	3 499	3 539	4 011	4 054	4 094
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	460	495	471	452	455
Energikostnader kr/kvm	144	166	168	161	151

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 538	4 456	4 382	4 252	4 234
Resultat efter finansiella poster	393	566	312	638	275
Soliditet	29%	28%	25%	24%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 537 555
Rörelsekostnader	-	3 892 589
Finansiella poster	-	251 918
<b>Årets resultat</b>		<b>393 047</b>
Planerat underhåll	+	501 589
Avskrivningar	+	650 332
<b>Årets sparande</b>		<b>1 544 968</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>259</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	701 998	450 000	3 076 467	3 860 783	565 973
Reservering till fond 2020			302 000	-302 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-501 589	501 589	
Balanserad i ny räkning				565 973	-565 973
Årets resultat					393 047
Belopp vid årets slut	701 998	450 000	2 876 878	4 626 346	393 047

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 426 757
Årets resultat	393 047
Reservering till underhållsfond	-302 000
Ianspråktagande av underhållsfond	501 589
Summa till stämmans förfogande	<b>5 019 393</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>5 019 393</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 537 555	4 456 451
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 400 748	-2 610 479
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 519	-80 653
Planerat underhåll		-501 589	-39 473
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-265 401	-259 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 332	-650 332
Summa rörelsekostnader		<u>-3 892 589</u>	<u>-3 640 890</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>644 966</b>	<b>815 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 298	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-253 216</u>	<u>-251 640</u>
Summa finansiella poster		<u>-251 918</u>	<u>-249 587</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>393 047</b>	<b>565 973</b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 200 009	27 850 340
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>2 845 313</u>	<u>23 750</u>
		30 045 322	27 874 090
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>35 465</u>	<u>35 465</u>
		35 465	35 465
Summa anläggningstillgångar		<u>30 080 787</u>	<u>27 909 555</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 737	3 377
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 180 169	2 379 083
Placeringskonto HSB Stockholm		61	61
Övriga fordringar	Not 10	50 669	51 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>195 739</u>	<u>174 593</u>
		1 433 376	2 608 132
Kassa och bank	Not 12	112	112
Summa omsättningstillgångar		<u>1 433 488</u>	<u>2 608 244</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>31 514 274</u></b>	<b><u>30 517 800</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	701 998	701 998	
Upplåtelseavgifter	450 000	450 000	
Yttre underhållsfond	2 876 878	3 076 467	
	<u>4 028 876</u>	<u>4 228 465</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 626 346	3 860 783	
Årets resultat	393 047	565 973	
	<u>5 019 393</u>	<u>4 426 757</u>	
Summa eget kapital	<u>9 048 269</u>	<u>8 655 222</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>20 773 602</u>
		0	20 773 602
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 861 102	330 000
Leverantörsskulder		113 306	230 003
Skatteskulder		5 946	1 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 485 652</u>	<u>527 707</u>
		22 466 006	1 088 976
Summa skulder		22 466 006	21 862 578
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>31 514 274</b></u>	<u><b>30 517 800</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	393 047	565 973
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	650 332	650 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 043 379</u>	<u>1 216 305</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 158	-22 993
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>845 928</u>	<u>56 524</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 865 149</u>	<u>1 249 836</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 821 563	-23 750
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-34 965</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 821 563</u>	<u>-58 715</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-242 500</u>	<u>-2 811 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-242 500</u>	<u>-2 811 750</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 198 914</b>	<b>-1 620 629</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 379 256</b>	<b>3 999 886</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 180 342</b>	<b>2 379 256</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### 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 skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
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 1 429 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 21,4 % 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 1 367 173 kr.





**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 229 046	4 146 252
Hyror	202 138	200 809
Övriga intäkter	114 421	115 190
Bruttoomsättning	<u>4 545 605</u>	<u>4 462 251</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-8 050</u>	<u>-5 800</u>
	<b>4 537 555</b>	<b>4 456 451</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	596 360	739 646
Reparationer	120 993	78 672
El	177 883	203 791
Uppvärmning	415 713	517 266
Vatten	266 103	267 834
Sophämtning	190 538	177 475
Fastighetsförsäkring	59 734	52 403
Kabel-TV och bredband	93 840	93 330
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	130 950	126 270
Förvaltningsarvoden	312 417	321 585
Övriga driftkostnader	36 217	32 207
	<u>2 400 748</u>	<u>2 610 479</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 409	8 875
Administrationskostnader	21 335	16 694
Extern revision	11 250	10 750
Konsultkostnader	8 125	12 934
Medlemsavgifter	31 400	31 400
	<u>74 519</u>	<u>80 653</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	187 600	183 978
Revisionsarvode	8 041	7 973
Övriga arvoden	8 912	9 300
Sociala avgifter	60 848	58 703
	<u>265 401</u>	<u>259 954</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 254	870
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	844
Övriga ränteintäkter	44	339
	<u>1 298</u>	<u>2 053</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	252 976	251 640
Övriga räntekostnader	240	0
	<u>253 216</u>	<u>251 640</u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	38 409 622	38 409 622
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 724 622</b>	<b>38 724 622</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 874 282	-10 223 950
Årets avskrivningar	-650 332	-650 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 524 613</b>	<b>-10 874 282</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>27 200 009</b>	<b>27 850 340</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	147 000	147 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	87 000	87 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>90 234 000</b>	<b>90 234 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 750	0
Årets investeringar	2 821 563	23 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 845 313</b>	<b>23 750</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 465	500
Årets investeringar	0	34 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>35 465</b>	<b>35 465</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	50 669	50 668
Övriga fordringar	0	350
	<b>50 669</b>	<b>51 018</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	195 739	174 593
	<b>195 739</b>	<b>174 593</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	112	112
	<b>112</b>	<b>112</b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
Nordea	39788729568	1,40%	2021-08-18
Nordea	39788877400	1,03%	2021-01-29
Nordea	39788974961	0,82%	2021-05-17
			20 861 102
			155 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 086 102

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

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.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 777 400 25 777 400

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	20 861 102	330 000
		<b>20 861 102</b>	<b>330 000</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	31 896	32 478
	Förutbetalda hyror och avgifter	383 211	348 743
	Övriga upplupna kostnader	1 070 545	146 486
		<b>1 485 652</b>	<b>527 707</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Astrid Salter

.....  
Björn Johansson

.....  
Christina Gauffin

.....  
Daniele Statella

.....  
Deqa Farah Asbury

.....  
Henrik Ahlandsberg

.....  
Marie Tegelberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Björn Andersson

.....  
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisor utsett 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 Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

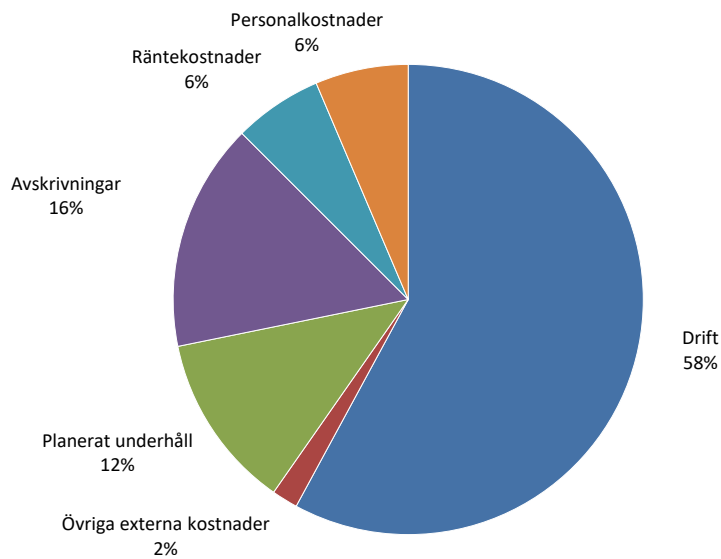
Stockholm den / 2021

.....  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

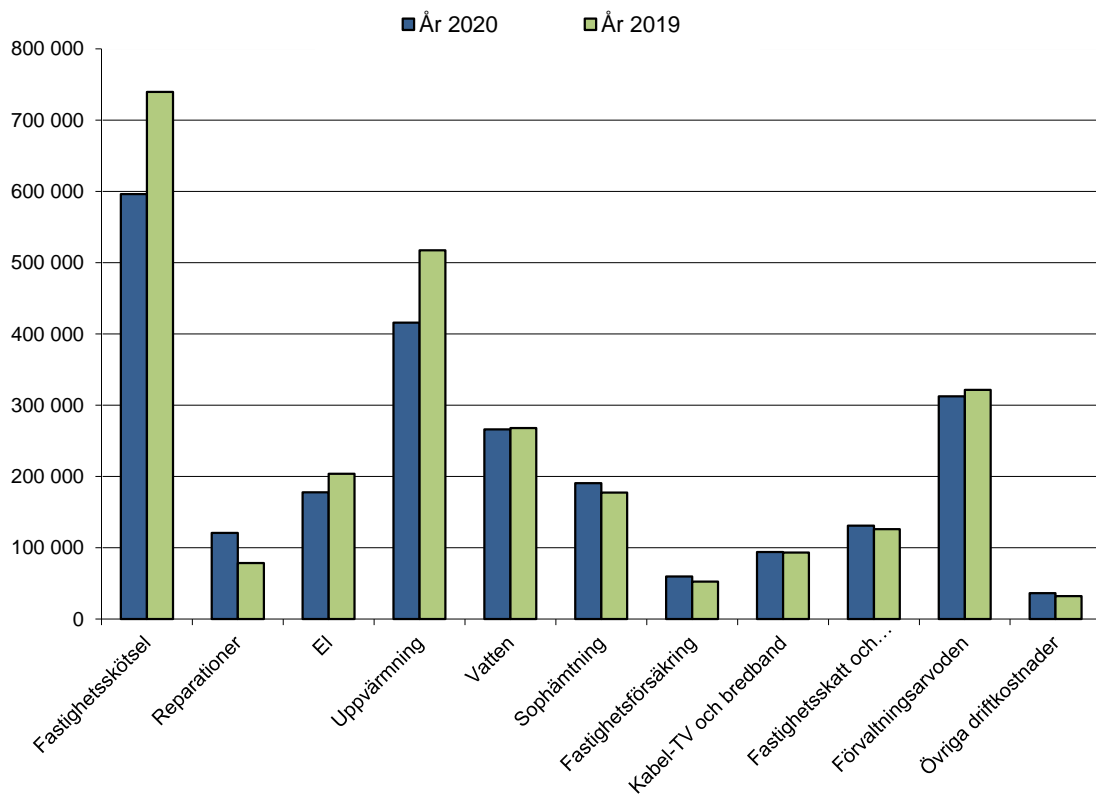
.....  
Björn Andersson  
Av föreningen vald revisor

## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

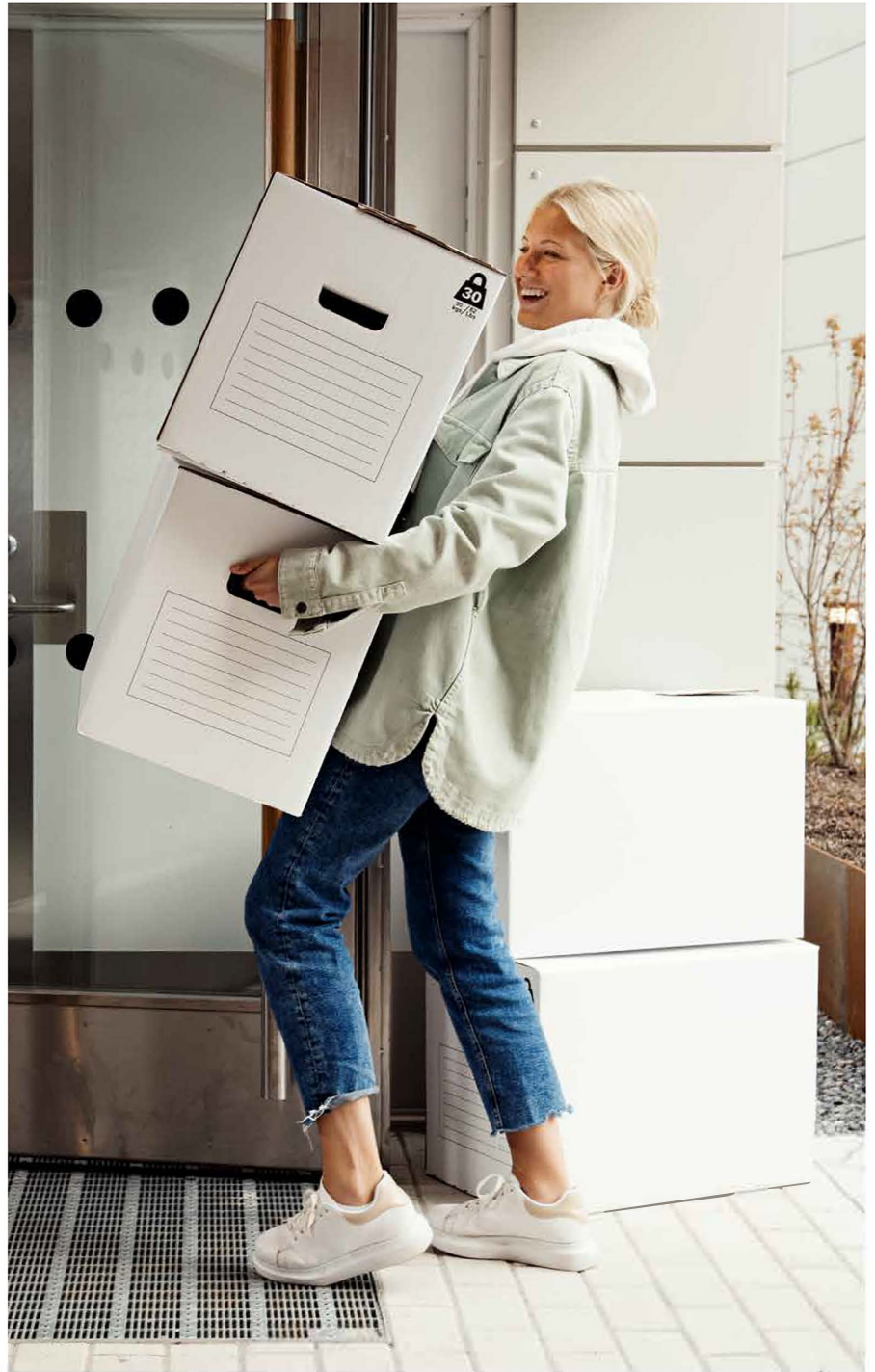
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**