

Verksamhetsberättelse
och bokslut för
HSB BRF Bergakungen i Nacka
Verksamhetsåret 2018-01-01 till 2018-12-31



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.



Org Nr: 714000-0063

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Org.nr: 714000-0063

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

MP



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 samt förvaltar fastigheterna i Nackas kommun; Sicklaön 92:3 (kvarteret Bergakungen 2) Becksjudarvägen 31-39, Sicklaön 93:1 (kvarteret Bergknallen) Becksjudarvägen 41-49 samt Sicklaön 94:1 (kvarteret Bergkristallen) Becksjudarvägen 51-55.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm | |
|---------------|-------|--------|--|
| Bostadsrätter | 170 | 11 580 | |
| Förråd | 14 | 144 | |
| Lokaler | 2 | 158 | (Inklusive föreningslokalen på 93,5 kvm) |
| Garageplatser | 5 | 90 | |

Föreningens fastighet är byggd år 1955 med värdeår 1955

Föreningen var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har under 2018 utfört OVK i alla lägenheter utom fem. I övrigt inga större underhåll.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-------------|--|
| 2019 | Ventilation | OVK-projektet har fem lägenheter kvar att besiktiga innan det färdigställs |
| 2019 | Tvättstuga | Offertförfrågan för nya tvättmaskiner och torkutrustning i gemensam tvättstuga för lägenheter i port 41-49 pågår. Utbytet planeras ske 2019. |
| 2020-2021 | Tvättstuga | I enlighet med underhållsplanen kommer även tvättutrustning i övriga tvättstugor att förnyas, enligt plan år 2020-2021. |

Tidigare genomfört underhåll

För kalenderium för större utförda underhåll, se bilaga.

Övriga väsentliga händelser

Vid årsskiftet 2018/2019 bytte föreningen försäkringsbolag från Folksam till TryggHansa. Bostadsrättstillägget ingår fortfarande, så någon aktiv handling från medlemmarna behövs inte.

Under 2019 kommer föreningens hyreslokal i port 35 tomställas eftersom kontraktet med hyresgästen löper ut. Lokalen kommer att ombildas till bostad.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27. Vid stämman deltog 26 personer varav 2 st ombud, 1 st saknade rösträtt, totalt 25 röstberättigade.

På stämman röstades nya stadagar igenom i en andra läsning.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|------------------|-----------------|
| Hampus Skoug | Ordförande |
| Johan Krantz | Vice ordförande |
| Henry Westerberg | Sekreterare |
| Anna Kustenberg | Ledamot |
| Jenny Johansson | Ledamot |
| Jenny Malvén | Ledamot |
| Bror Lundbergh | Ledamot |
| Lars-Ingvar Sten | Ledamot |
| Magnus Lindell | Ledamot |
| Anne Källman | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bror Lundbergh, Hampus Skoug, Henry Westerberg, Lars-Ingvar Sten och Magnus Lindell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten varav ett år det konstituerande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bror Lundbergh, Hampus Skoug, Johan Krantz och Lars-Ingvar Sten. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Lelf Näsberg | Föreningsvald ordinarie |
| Maj Widding | Föreningsvald suppleant |
| BoRevison AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens distriktsombud har varit Hampus Skoug och Johan Krantz, suppleanter Anna Kustenberg och Lars-Ingvar Sten.

Valberedning

Valberedningens ordförande är Erik Andersson. Övriga medlemmar är Inger Steen, Magda Hamlin, Margareta Markus och Peter Forsström.

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-30. Närvarande var Hampus Skoug, Lars-Ingvar Sten samt förvaltare från HSB Jonatan Free.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 221 (223) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 19 (21) överlåtelse skett.

WAF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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 transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 681 | 648 | 648 | 648 | 649 |
| Totala intäkter kr/kvm | 753 | 726 | 706 | 715 | 713 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 230 | 232 | 136 | 137 | 116 |
| Belåning, kr/kvm | 3 804 | 4 286 | 4 342 | 3 781 | 3 805 |
| Räntekänslighet | 6% | 7% | 7% | 6% | 6% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 440 | 404 | 441 | 445 | 439 |
| Energikostnader kr/kvm | 134 | 122 | 134 | 125 | 143 |

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. 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/underskott.

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettomsättning | 8 947 | 8 629 | 8 394 | 8 493 | 8 476 |
| Resultat efter finansiella poster | 709 | 882 | 77 | 90 | -3 |
| Soliditet | 49% | 46% | 45% | 49% | 48% |

(Nyckeltal i blå om inte annat anges)

DKK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen 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 | | 8 947 273 |
| Rörelsekostnader | - | 7 819 900 |
| Finansiella poster | - | 418 770 |
| Årets resultat | | 708 603 |
| Planerat underhåll | + | 196 344 |
| Avskrivningar | ± | 1 830 640 |
| Årets sparande | | 2 735 586 |
| Årets sparande per kvm totalt vta | | 230 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------|----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 428 569 | 40 893 166 | 4 516 290 | -1 710 012 | 882 418 |
| Reservering till fond 2018 | | | 497 000 | -497 000 | |
| Anspråktagande av fond 2018 | | | -196 434 | 196 434 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | 882 418 | -882 418 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | 708 603 |
| Belopp vid årets slut | 428 569 | 40 893 166 | 4 816 856 | -1 128 160 | 708 603 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -827 594 |
| Årets resultat | 708 603 |
| Reservering till underhållsfond | -497 000 |
| Anspråktagande av underhållsfond | 196 434 |
| Summa till stämmans förfogande | -419 558 |

Stämman har ett ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -419 558 |
|-------------------------|-----------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 8 947 273 | 8 628 919 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 231 403 | -4 802 859 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -171 258 | -180 385 |
| Planerat underhåll | | -196 344 | -89 735 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -390 256 | -380 172 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 830 640 | -1 785 386 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 819 900 | -7 238 537 |
| Rörelseresultat | | 1 127 373 | 1 390 381 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 4 792 | 6 539 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -423 562 | -514 502 |
| Summa finansiella poster | | -418 770 | -507 963 |
| Årets resultat | | 708 603 | 882 418 |

CMK

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 89 635 223 | 91 458 363 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 22 500 | 30 000 |
| | | <u>89 657 723</u> | <u>91 488 363</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>89 658 223</u> | <u>91 488 863</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 17 690 | 14 924 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 669 837 | 3 978 220 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 183 | 182 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 7 284 | 5 994 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 284 294 | 281 896 |
| | | <u>1 979 288</u> | <u>4 281 216</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 000 000 | 2 000 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 62 657 | 44 274 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 041 945</u> | <u>6 325 490</u> |
| Summa tillgångar | | <u>92 700 168</u> | <u>97 814 353</u> |

CAJ

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 14 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 428 569 | 428 569 |
| Upplåtelseavgifter | | 40 893 166 | 40 893 166 |
| Yttre underhållsfond | | 4 816 856 | 4 516 290 |
| | | <u>46 138 591</u> | <u>45 838 025</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 128 160 | -1 710 012 |
| Årets resultat | | 708 603 | 882 418 |
| | | <u>-419 558</u> | <u>-827 594</u> |
| Summa eget kapital | | <u>45 719 034</u> | <u>45 010 431</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 44 329 447 | 50 256 947 |
| | | <u>44 329 447</u> | <u>50 256 947</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 870 000 | 665 100 |
| Leverantörsskulder | | 338 470 | 395 122 |
| Skatteskulder | | 21 994 | 40 164 |
| Fond för inre underhåll | | 178 225 | 178 225 |
| Övriga skulder | Not 17 | 83 210 | 105 220 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 159 789 | 1 163 144 |
| | | <u>2 651 688</u> | <u>2 546 975</u> |
| Summa skulder | | <u>46 981 135</u> | <u>52 803 922</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>92 700 168</u> | <u>97 814 353</u> |

CMA

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 708 603 | 882 418 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 830 640 | 1 785 386 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 539 242</u> | <u>2 667 804</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 454 | 43 206 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -100 187 | -1 330 217 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 432 600</u> | <u>1 380 792</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -579 790 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-579 790</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -5 722 600 | -665 150 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-5 722 600</u> | <u>-665 150</u> |
| Årets kassaflöde | -3 290 000 | 135 852 |
| Likvida medel vid årets början | 6 022 678 | 5 886 825 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 732 678 | 6 022 678 |

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

UW



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFVAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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 0 kr.

CHP

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 7 894 312 | 7 508 880 |
| Årsavgifter el | 477 909 | 484 521 |
| Hyror | 125 094 | 118 992 |
| Bredband | 255 000 | 255 000 |
| Övriga intäkter | 156 531 | 127 839 |
| Försäkringsersättning | 48 427 | 131 947 |
| Bruttoomsättning | <u>8 947 273</u> | <u>8 627 179</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0 | 1 740 |
| | <u>8 947 273</u> | <u>8 628 919</u> |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetskötsel och lokalvård | 858 341 | 561 616 |
| Reparationer | 677 991 | 705 210 |
| El | 690 369 | 696 545 |
| Uppvärmning | 808 748 | 683 684 |
| Vatten | 566 232 | 556 246 |
| Sophämtning | 307 197 | 298 258 |
| Fastighetsförsäkring | 173 378 | 165 122 |
| Kabel-TV och bredband | 373 784 | 371 462 |
| Fastighetskatt och fastighetsavgift | 245 260 | 241 520 |
| Förvaltningsarvoden | 475 577 | 462 482 |
| Övriga driftkostnader | 54 526 | 60 715 |
| | <u>5 231 403</u> | <u>4 802 859</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuköp | 25 994 | 44 184 |
| Administrationskostnader | 78 651 | 70 038 |
| Extern revision | 14 413 | 13 963 |
| Medlemsavgifter | 52 200 | 52 200 |
| | <u>171 258</u> | <u>180 385</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 281 250 | 273 500 |
| Revisionsarvode | 15 625 | 15 375 |
| Övriga arvoden | 10 000 | 8 000 |
| Sociala avgifter | 83 381 | 83 297 |
| | <u>390 256</u> | <u>380 172</u> |
| Not 5 Räntelntäkter och liknande resultatposter | | |
| Räntelntäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 830 | 1 934 |
| Räntelntäkter HSB placeringskonto | 0 | 0 |
| Räntelntäkter HSB bunden placering | 3 092 | 2 833 |
| Övriga räntelntäkter | 870 | 1 772 |
| | <u>4 792</u> | <u>6 539</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 420 516 | 508 330 |
| Övriga räntekostnader | 3 046 | 6 172 |
| | <u>423 562</u> | <u>514 502</u> |

CSK

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 118 296 224 | 107 813 357 |
| Anskaffningsvärde mark | 636 600 | 636 600 |
| Årets investeringar | 0 | 10 482 867 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 118 932 824 | 118 932 824 |
| Ingående avskrivningar | -27 474 462 | -25 696 577 |
| Årets avskrivningar | -1 823 140 | -1 777 886 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 297 601 | -27 474 463 |
| Utgående bokfört värde | 89 635 223 | 91 458 362 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 91 000 000 | 91 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 065 000 | 1 065 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 72 000 000 | 72 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 732 000 | 732 000 |
| Summa taxeringsvärde | 164 797 000 | 164 797 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 295 421 | 295 421 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 295 421 | 295 421 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -265 421 | -257 921 |
| Årets avskrivningar | -7 500 | -7 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -272 921 | -265 421 |
| Bokfört värde | 22 500 | 30 000 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 6 019 | 5 994 |
| Övriga fordringar | 1 265 | 0 |
| | 7 284 | 5 994 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 283 369 | 281 563 |
| Upplupna intäkter | 925 | 333 |
| | 284 294 | 281 896 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 1 000 000 | 2 000 000 |
| | 1 000 000 | 2 000 000 |
| Not 13 Kassa och bank | | |
| Handelsbanken | 6 250 | 7 500 |
| Nordea | 56 407 | 36 774 |
| | 62 657 | 44 274 |

CMF

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

| Notar | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---------------|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Not 14 | Förändring av eget kapital | | | | | |
| | | <u>Insatser</u> | <u>Uppl. avgifter</u> | <u>Yttre uh fond</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
| | Belopp vid årets ingång | 428 569 | 40 893 166 | 4 516 290 | -1 710 012 | 882 418 |
| | Resultatdisposition | | | -300 566 | -581 852 | -882 418 |
| | Årets resultat | | | | | 708 603 |
| | Belopp vid årets slut | 428 569 | 40 893 166 | 4 616 856 | -1 128 160 | 708 603 |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | <u>Låneinstitut</u> | <u>Låne nummer</u> | <u>Ränta</u> | <u>Ränteaändr dag</u> | <u>Belopp</u> | <u>Nästa års amortering</u> |
| | Nordea Hypotek | 39788685927 | 1,39% | 2019-08-21 | 9 258 774 | 200 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788737609 | 0,44% | 2019-09-26 | 6 562 500 | 250 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788823025 | 0,78% | 2023-03-20 | 4 510 346 | 70 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788846858 | 0,64% | 2019-09-26 | 14 298 227 | 200 000 |
| | Nordea Hypotek | 39788865143 | 0,33% | 2019-10-30 | 10 569 600 | 150 000 |
| | | | | | 45 199 447 | 870 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 44 329 447 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 40 849 447 |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 53 364 000 | 53 364 000 |
| Not 16 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 870 000 | 665 100 |
| Not 17 | Övriga skulder | | | | | |
| | Källskatt | | | | 83 210 | 105 220 |
| | | | | | 83 210 | 105 220 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 19 834 | 36 581 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 658 182 | 752 201 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 481 773 | 374 362 |
| | | | | | 1 159 789 | 1 163 144 |
| | Ovanstående poster består av förskotts/betalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | |
| Not 19 | Väsentliga händelser efter årets slut | | | | | |
| | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | | |

CMH



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter

2018-12-31

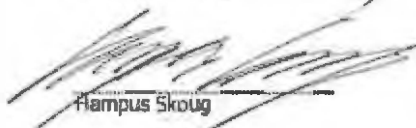
2017-12-31

Stockholm, den 2019-02-12


Anna Kustenberg


Lars-Ingvar Sten


Bror Lundberg


Hampus Skoug


Henry Westerberg


Jenny Johansson


Jenny Malvatrik


Johan Krantz


Anne Källman


Magnus Lindell

Vår revisionsberättelse 2019-02-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Leif Nasberg


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergakungen i Nacka, org.nr. 714000-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergakungen i Nacka för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 utsedd 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i bilaga avseende Kalenderium över störns utförda renoveringar.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

WAF

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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningens revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

UVA

Revisionsberättelse

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 Bergakungen i Nacka för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionssed 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 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 räkenskapsåren. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs bestäms 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 19 / 2 - 2019



Martin Fredriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lelf Näsberg

Av föreningen vald revisor

Kalendarium över större utförda renoveringar

| | |
|------|--|
| 2017 | Passer- och låssystem samt fönsterprojekt färdigställdes och slutbesiktigades. |
| 2016 | Byte av fönster och balkongdörrar. Nytt Passer- och låssystem. Byte av cirkulationspumpar i värmeanläggningen. |
| 2015 | Justering av anläggningen för produktion av varmvatten. I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage. Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39. Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset |
| 2014 | Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet. Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet. Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49. Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39. Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55. |
| 2013 | Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39 Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39 Spolning av avloppsstammar Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39 |
| 2012 | Utbyte av samtlig trapphusarmatur Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55 Sänkning av skorsten Ny takbeläggning på grovsoprummet |
| 2011 | Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53. Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39. |
| 2010 | Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39 Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser. Reparation och förstärkning av undersidan. |
| 2009 | Byggt nya sophus för hantering av hushållsoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkasten och sopkarusellerna togs bort. |
| 2008 | Målning av källargångar. Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada. Byte av 5 st. frånlufts batterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39. Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsoprummet. |
| 2007 | Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja. Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter). Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55. Installation av postfack i entréplanen. |
| 2006 | Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer. |
| 2005 | Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m ² kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter. Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39. |
| 2004 | Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter. Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35. Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35. |
| 2003 | Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49 Installation av evakueringscentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45. Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el. |
| 2002 | Byte av värmepump samt grundvattenpump. |
| 2001 | Installation av bredband. |
| 1999 | Renovering av hyreslokaler. Isolering av expansionsledning. |
| 1998 | Renovering av läsanordningar, Becksjudarvägen 31-55. |
| 1997 | Renovering av hyreslokaler. |
| 1995 | Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45. |
| 1993 | Ny elpanna |
| 1992 | Åtgärder av skyddsrum. Fasadrenovering |
| 1990 | Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39. Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblendare. |
| 1989 | Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55. |
| 1985 | Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45. |



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor