

Brf Östan



Årsredovisning 2019

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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening ÖSTAN kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020 - 06 - 22

Tid: 19:00.

Plats: Utanför föreningslokalen, Storholmsvägen 76

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
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 medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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).

Det finns också ett inomhusgarage och parkeringsdäck samt soprum för återvinning av grovsopor och förråd för trädgårdsredskap, elcentral och undercentral.

Föreningen har också en föreningslokal med bastu, motionsrum, kök och gemensam tvättstuga och måleriförråd som används av medlemmarna i föreningen. Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar för fester och andra aktiviteter.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	70	6 258	
Lokaler	1	170	
Parkerings- och garageplatser	76	0	(varav 6 platser är gästparkering)

Föreningens fastighet är byggd 1979/1980 med värdeår 1980.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har hyrorna för parkeringsplatser i gemensamhetsgarage och nedre garage höjts med 50 kronor i månaden samt 25 kronor för platser på parkeringsdäck från och med den 1 april. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 6 procent från och med det andra kvartalet 2020, dvs 20-04-01, då stora kostnader för takarbeten, målning av träpanel på fasader samt renovering av garage och tvättplats tärt på föreningens likviditet, samt för att ta höjd för kommande stora arbeten enligt föreningens underhållsplan. Två av föreningens hypotekslån har förlängts med 1 år till låg ränta på 0,55 och 0,61 procent.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har målningsarbete utförts på gavelfasader och skadad träpanel har bytts ut. Plåttak på förråd har målats, nya hängrännor och stuprör har monterats. Efter vattenläcka på föreningens tvättplats har, ny ledning för vatten och avstängningsventil monterats. Tre bostadsrättslägenheter har under året drabbats av fuktskador. Föreningens försäkringsbolag Trygg-Hansa och HSB förvaltare arbetar med att åtgärda fuktskadorna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	El	Byte till Led-armaturer och bättre belysning.
2019	Bygg	Utbyte av rötskadad panel och målning på gavelfasader.
2019	Plåt	Målning av plåttak på förråd och balkonger samt utbyte av hängrännor och stuprör.
2020	Bygg	Ombyggnad i brf Östans föreningslokal.
2020	El	Byte av motorvärmarruttag och installation av laddningsstolpar.
2020	Bygg	Renovering av dörrar på uteförråd.
2020	Ventilation	OVK-Besiktning.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010	Parkering	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck.
2011	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga.
2012	Tak	Gammalt tak har bytts ut till nytt tak på nr 18-20, 78-82 efter renovering av fuktskada.
2016	Fönster	Renovering av fönster på R-gården nr 78-142.
2017	Fönster	Renovering av fönster på Q-gården nr 2-74 och föreningslokal nr 76.
2017	Tak	Takarbeten på R-gården och Q-gården samt montering av snörrskydd och skyddsräcke vid takluckor, hängrännor och stuprör.
2018	Tak	Nytt tak på uteförråd och föreningslokal.
2018	Föreningslokal	Renovering av bastu och dusch. Målning i tvättstuga och WC.
2018	Garage	Betongarbeten i garage och skyddsrum och montering av nya garageportar samt ny belysning.
2018	El	Byte till Led-armaturer och bättre belysning på stolpar på R-gården och Q-gården.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jimmy Gustafsson	Ordförande
Richard Duncan	Vice ordförande
Anette Lindor Norén	Sekreterare
Åke Ekstrand	Kassör
Tom-Ingvar Björndal	Ledamot
Fredrik Andersson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	Kvarvarande mandatperiod
Richard Duncan	Ordförande	0 år
Tom-Ingvar Björndal	Vice ordförande	0 år
Isabella Moberg	Sekreterare	0 år
Åke Ekstrand	Kassör	0 år
Clerence Berglund	Ledamot	1 år
Martin Solén	Ledamot	1 år
Bengt Persson	HSB-Ledamot	Utses av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ricard Duncan, Tom-Ingvar Björndal, Isabella Moberg och Åke Ekstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen har också hållit 2 endagars styrelsekonferenser med upprättade minnesanteckningar.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ricard Duncan, Tom-Ingvar Björndal, Isabella Moberg och Åke Ekstrand. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sofie Osterman	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Ekstrand.

Valberedning

Valberedningen består av Sven Risén ordförande, Katarina Henrikson och Kim Veas.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

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 2019-11-15.

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. Vid upphandlingar av planerade underhållsarbeten ska styrelsen ta in minst 3 anbud från byggföretag. Styrelsen ska vid upphandlingar ta hänsyn till pris, kvalitet och miljöpåverkan. Entreprenörer som föreningen anlitar ska följa myndigheters krav och regler som gäller för byggnadsarbeten.

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 98 (94) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018), varav HSB Stockholm är en. Under året har 4 (8) överlåtelser skett.

Föreningen har avtal med HSB ekonomi som sköter fakturor, gör utbetalningar och bokslut. För förvaltartjänster anlitar föreningen HSB. För föreningsdokument har föreningen ett abonnemangsavtal med HSB. För VVS-arbeten i undercentral har föreningen avtal med Otterstål VVS AB. För fjärrvärme har föreningen prisavtal med Stockholm Exergi (Fortum AB). För telefon, bredband och TV har föreningen avtal med Com Hem. För elleverans finns avtal med Boo Energi. Q-park har hand om parkeringsövervakning på gästparkeringen och i rondellen. AFF i Nacka sköter snöröjning på infarter och på parkeringsdäck. För underhåll av tvättmaskiner finns avtal med Miele. För tömning av grovavfall i återvinningskärl i soprummet finns avtal med Suez Recycling. För föreningens gräsklippare och snöröjningsmaskin finns försäkringsavtal med Trygg-Hansa AB.

Föreningen har under året haft 2 städhelger i maj och oktober. Föreningens medlemmar har hjälpt till att åtgärda brister som tagits upp vid besiktning av föreningens fastigheter och lekplatser. Arbeten som har gjorts är utbyte och målning av rötskadade räcken och träpanel på gårdar och trädgårds och soprumsförråd. Andra arbeten som medlemmarna gör är krattning av löv, beskärning av häckar och buskar, rengöring av soprum, förråd och föreningslokal. På två balkonger har balkongräcken bytts ut. På städdagarna lottas biobiljetter ut, vilket är mycket uppskattat av föreningens medlemmar.

Föreningen har en aktiv pensionärsklubb som träffas flera gånger om året i föreningslokalen. Pensionärerna firar våffeldagen har höstfest med ärtsoppa och punsch samt ordnar jullunch med glögg och förtäring. Pensionärerna gör också ibland utflykter.

Slutord

Föreningens fastigheter är cirka 40 år gamla och är i stort behov av underhåll. I föreningens underhållsplan finns upptaget stora arbeten som måste utföras. Fogning mellan fasadelement på föreningens fastigheter, fortsatt reovering och målning av träräcken på balkonger och trappor samt markarbeten. Avgiften kan behöva höjas fler gånger för att klara kostnaderna vid större arbeten. Mindre föreningar har inte råd att anställa personal och köpa leverantörstjänster som klarar alla praktiska problem. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper själva klara av olika arbetsuppgifter för att hålla nere kostnaderna. Alla insatser från föreningens medlemmar är därför mycket viktiga. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper som kan vara till nytta för föreningen. Föreningen har stort behov av medlemmar som har kunskaper om fastigheter, miljö och trivselfrågor.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla de medlemmar som genom arbete bidragit till vårt goda resultat. Ett särskilt tack till de medlemmar som åtagit sig särskilda uppdrag och därigenom avlastat styrelsen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan 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 transparens 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	637	637	637	637	668
Totala intäkter kr/kvm	678	671	661	667	661
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	241	181	238	233	160
Belåning, kr/kvm	3 387	3 420	3 445	2 882	3 049
Räntekänslighet	5%	6%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	337	385	308	309	399
Energikostnader kr/kvm	191	189	177	182	186

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 bostadsrätts 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/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 bostadsrätts 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 358	4 312	4 247	4 285	4 249
Resultat efter finansiella poster	767	460	978	1 122	414
Soliditet	24%	22%	20%	21%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		4 358 489
Rörelsekostnader	-	3 368 982
Finansiella poster	-	222 646
Årets resultat		766 862
Planerat underhåll	+	181 115
Avskrivningar	+	603 486
Årets sparande		1 551 463
Årets sparande per kvm total yta		241

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 940 108	445 445	459 663
Reservering till fond 2019			245 000	-245 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-181 115	181 115	
Balanserad i ny räkning				459 663	-459 663
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					766 862
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	3 003 994	841 223	766 862

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	905 108
Årets resultat	766 862
Reservering till underhållsfond	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond	181 115
Summa till stämmans förfogande	1 608 085

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 608 085
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 358 489	4 312 192
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 166 185	-2 475 906
Övriga externa kostnader	Not 3	-157 618	-160 966
Planerat underhåll		-181 115	-93 949
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-260 577	-261 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 486	-609 950
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-27 880
Summa rörelsekostnader		<u>-3 368 982</u>	<u>-3 629 927</u>
Rörelseresultat		989 508	682 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 761	7 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-227 407</u>	<u>-230 040</u>
Summa finansiella poster		<u>-222 646</u>	<u>-222 603</u>
Årets resultat		766 862	459 663

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 667 941	27 020 521
Inventarier och maskiner	Not 9	13 497	26 994
		<u>27 681 438</u>	<u>27 047 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 681 938</u>	<u>27 048 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 586	1 593
Avräkningskonto HSB Stockholm		990 726	1 890 911
Placeringskonto HSB Stockholm		58	58
Övriga fordringar	Not 11	4 674	7 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	240 831	218 636
		<u>1 244 875</u>	<u>2 119 071</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	31 770	31 542
Summa omsättningstillgångar		<u>2 276 644</u>	<u>2 650 613</u>
Summa tillgångar		<u>29 958 582</u>	<u>29 698 628</u>

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond	3 003 994	2 940 108
	<u>5 609 694</u>	<u>5 545 808</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	841 223	445 445
Årets resultat	766 862	459 663
	<u>1 608 085</u>	<u>905 108</u>
Summa eget kapital	<u>7 217 778</u>	<u>6 450 916</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>21 551 413</u>	<u>21 770 961</u>
	21 551 413	21 770 961
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 219 548	219 548
Leverantörsskulder	304 756	379 622
Skatteskulder	2 661	1 291
Övriga skulder	Not 17 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>662 226</u>	<u>876 290</u>
	1 189 391	1 476 751
Summa skulder	22 740 804	23 247 712
Summa eget kapital och skulder	<u>29 958 582</u>	<u>29 698 628</u>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	766 862	459 663
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	603 486	609 950
Utrangering tak	0	27 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 370 348</u>	<u>1 097 493</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 988	-26 659
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-287 360</u>	<u>110 378</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 057 001</u>	<u>1 181 212</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 237 409</u>	<u>-2 001 107</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 237 409</u>	<u>-2 001 107</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-219 548</u>	<u>-160 548</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-219 548</u>	<u>-160 548</u>
Årets kassaflöde	-399 956	-980 443
Likvida medel vid årets början	2 422 510	3 402 953
Likvida medel vid årets slut	2 022 554	2 422 510

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



HSB Bostadsrättförening Östan 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.

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 bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92% 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 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättförening, 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 17 571 227 kr.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 848	3 987 232
Hyror	298 605	258 691
Övriga intäkter	77 359	105 482
Bruttoomsättning	<u>4 364 812</u>	<u>4 351 405</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 318	-39 213
Hyresförluster	-5	0
	4 358 489	4 312 192
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	50 251	16 651
Reparationer	164 954	523 606
El	96 151	112 057
Uppvärmning	842 623	815 233
Vatten	286 298	286 533
Sophämtning	127 558	99 942
Fastighetsförsäkring	120 359	102 699
Kabel-TV och bredband	125 138	125 311
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	103 190	101 820
Förvaltningsarvoden	249 446	253 999
Övriga driftkostnader	217	38 055
	2 166 185	2 475 906
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 875	3 539
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 322	22 211
Administrationskostnader	87 972	99 242
Extern revision	10 250	9 775
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	157 618	160 966
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	160 711	162 819
Revisionsarvode	5 969	5 862
Övriga arvoden	22 950	22 750
Sociala avgifter	54 499	55 718
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	16 248	13 926
	260 577	261 275
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering yttertak	<u>0</u>	<u>27 880</u>
	0	27 880
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	541	737
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 179	6 436
Övriga ränteintäkter	41	264
	4 761	7 437
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	227 107	229 233
Övriga räntekostnader	300	807
	227 407	230 040

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	29 538 370	21 299 751
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets utrangeringar	0	-27 880
Årets investeringar	1 237 409	8 238 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 275 779	33 010 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 017 849	-5 393 516
Årets avskrivningar	-589 989	-596 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 607 838	-5 989 969
Utgående bokfört värde	27 667 941	27 020 521
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	680 000	823 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	94 680 000	71 023 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-478 771	-465 274
Årets avskrivningar	-13 497	-13 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 268	-478 771
Bokfört värde	13 497	26 994
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 674	4 674
Övriga fordringar	0	3 200
	4 674	7 874
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	240 199	218 242
Upplupna intäkter	632	394
	240 831	218 636

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter


2019-12-31

2018-12-31

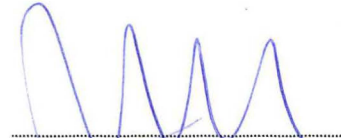
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17/4 2020


Bengt Persson



Cierence Berglund


Isabella Hellevi Moberg


Martin Solén

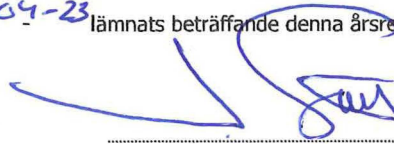

Richard Duncan


Tom-Ingår Björndal


Åke Ekstrand

Vår revisionsberättelse har 2020 04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning





Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

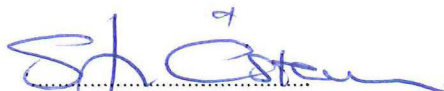
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

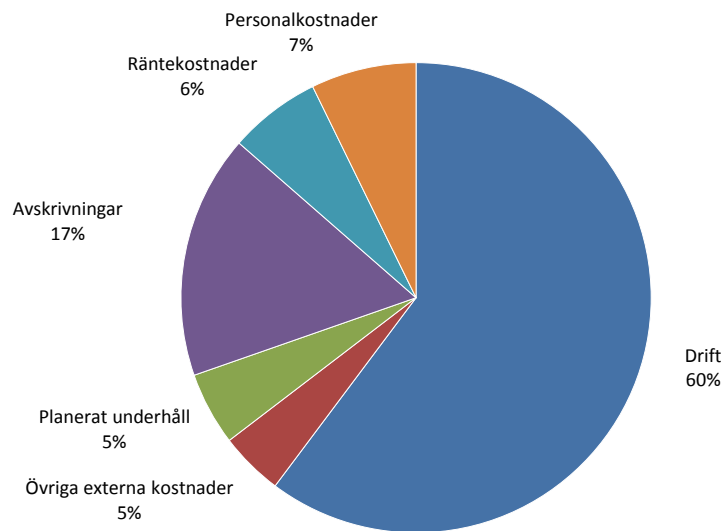
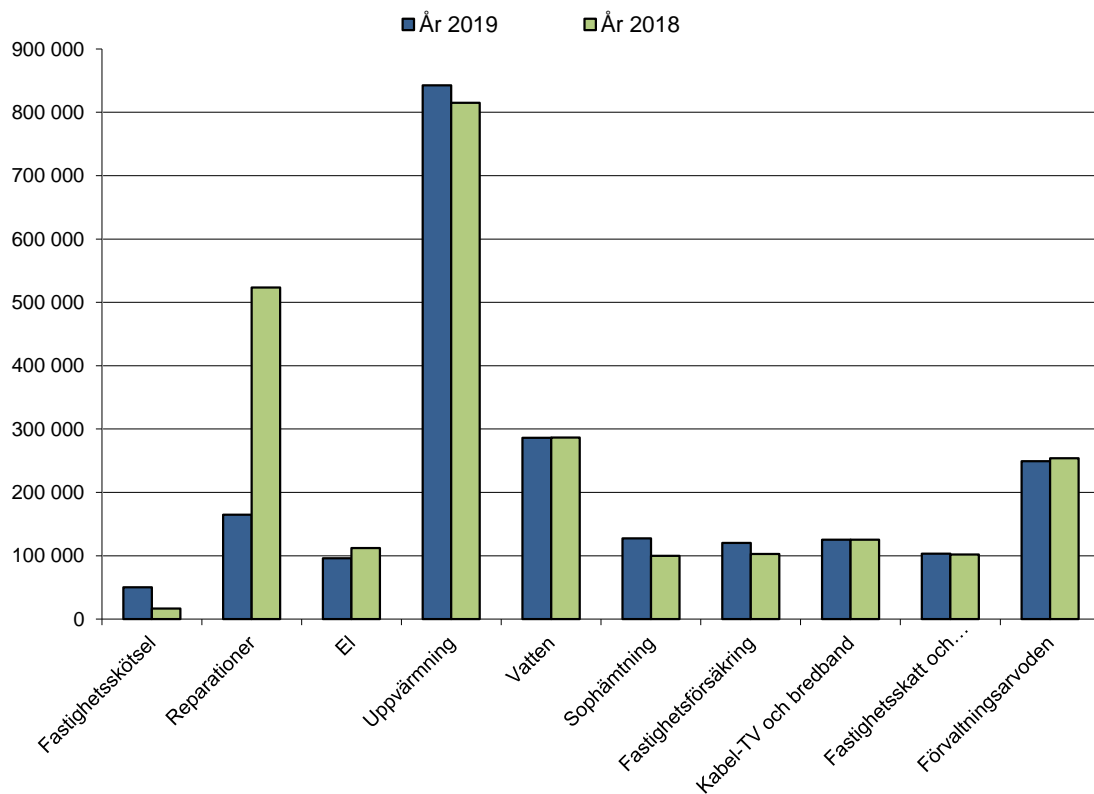
Nacka den 23/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sofie Österman
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**



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

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.

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.



HSB – där möjligheterna bor