



HSB BRF BARRTRÄDET ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, 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.

KALLELSE

Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening **Barrträdet** nr 617 i Nacka kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: TISDAGEN DEN 15 MAJ 2018, KL 19.00.

**PLATS: Brf Alphyddan föreningslokal, Alphyddevägen 11 Nacka
Lättare förtäring serveras från kl 18.00**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, Motion nr 1; Svar på föregående års motion om utökade öppettider i grovsoprummet. Motion nr 2; Nya säkra, tidsenliga och välkomnade entrédörrar. Motion nr 3; Marknadsmässig hyra tas ut av föreningens två hyresrätter. Motion nr 4; Skapa ett anseeligt antal parkeringsplatser för bilar/elbilar på föreningens båda gårdar
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman 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 föreningsstämman 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 biträde.

VÄLKOMNA! STYRELSEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BARRTRÄDET I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5 i Nacka kommun. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter, lägenheter	189	11 212
Hysesrätter, lägenheter	2	304
Lokaler (bostadsrätt)	2	401,5
Lokaler (hysesrätt, förråd)	38	370
Parkering och garageplats	0	

Föreningens fastighet är byggd 1962 och värdeår är 1963. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2017 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel, markskötsel och trappstädning har utförts enligt avtal med Nacka Drift och Skötsel AB.

Kalendarium över enbart större utförda renoveringar

1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum.
2005	Total renovering och inglasning av samtliga balkonger. Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts.
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen. Sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok. Renovering av samtliga tvättstugor inkl. byte av maskinutrustning.

- 2011 Målning av pingisrummet. Målning av väggar och golv i källare har utförts.
- 2012 Renovering av samtliga 4 yttertak. Brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
- 2013 Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen.
- 2014 Fönsterbytet klart under sommaren. Markarbeten på östra gården (19-21), samt vid trappan (gaveln 19) och utanför grovsoprummet. Byte av hiss och maskineri i 35:an
- 2015 Byte av belysning i samtliga trapphus. Markarbeten vid 19-21 samt västra gårdens lekplats och västra trappan från 35:an mot gångbron. Fönsterbyte utfördes på balkongerna mellan låghusen och höghusen (6 st), mot gårdarna. Byte av tegel utanför föreningens kontor, från mark upp till hustaket. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter. Frånluftsfläktar på samtliga hustak byttes. I bastun har det utökats med en toalett samt avlopp.
- 2016 Nya brandsäkra dörrar till fläktrum och hissmaskinrum har installerats, 8 st. OVK, (obligatorisk ventilationskontroll), slutfördes under året och nästa OVK sker om 6 år, år 2022.
- 2017 Målning av samtliga trapphus. Byte av stamventiler ca 80 st i källare. Upprustning och förändring av lekplatserna på bägge innergårdar.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

- 2018 Byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem. Stamspolning och isolering av vindarna på låghusen.
- 2019 Renovering av tvättstugor, OVK – lokaler
- 2020 Renovering av hiss i 23:an
- 2021 Renovering av hiss i 33:an
- 2022 Renovering av hiss i 25:an, OVK - lägenheter

Övriga väsentliga händelser

Den ordinarie föreningsstämman hölls i Dieselverkstan, stora scenen den 16 maj.

Ommålning av samtliga trapphus samt hissdörrar är utfört. Invigning av föreningslokal, boulebana samt upprustning av lekplatsen skedde under augusti då man även höll ett öppet hus. Det bjöds på förtäring och medlemmarna tyckte att det var både uppskattat och lyckat.

Plantering av en rosrabatt vid östra trappan gjordes under september.
Rensning av cykelrum är genomfört och cyklar som ej hämtats ut lämnades till välgörande ändamål, Fryshuset.
Stamventiler utbytta i alla källarutrymmen, klart i september.
Storstädning samt golvvård av samtliga trapphus, klart i oktober.

Den 13/11 hölls en extra föreningsstämma för att anta 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Stämman beslutade enhälligt att anta stadgarna.

Månadsbrev sätts upp i portarna efter varje styrelsemöte med allmän information samt att hemsidan uppdateras. Informationsträff hölls i december i vår nya föreningslokal i samband med det bjöd styrelsen på glögg och pepparkakor.

Byte av bredbandsleverantör till Ownit har påbörjats och kommer färdigställas under januari 2018.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 46 medlemmar samt 6 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vanja Rahm	Ordförande
Roland Roxberger	Vice ordförande
Gunilla Bruks	Sekreterare
Kjell Olsson	Ledamot
Denis Sonnbrink	Ledamot
Cecilia Winter	Ledamot
Anders Olin	Ledamot
Mikael Nilsson	Suppleant
Jonas Roovete	Suppleant
Christina Schön	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Vanja Rahm, Roland Roxberger, Gunilla Bruks, Anders Olin. Under året har Cecilia Winter avgått.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen började verksamhetsåret med en trevlig planeringskonferens den 24 augusti.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roland Roxberger, Vanja Rahm, Gunilla Bruks, Kjell Olsson två i förening.

Revisor

Lena Magnusson	Föreningsvald ordinarie
Stefan Kummås	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Renja Rickett sammankallande, samt Helena Milton, Jan Rehnberg och Anders Tiger.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-14.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 255 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 19 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Myckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 676	8 758	8 628	8 511	8 007
Resultat efter finansiella poster	72	510	439	1 751	1 119
Årsavgift*, kr/kvm	668	668	668	667	634
Drift**, kr/kvm	407	422	428	378	403
Belåning, kr/kvm***	1 895	2 080	2 132	2 175	1 309
Soliditet	39%	37%	38%	36%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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		8 676 341
Rörelsekostnader	-	8 128 218
Finansiella poster	-	476 292
Årets resultat		71 831
Planerat underhåll	+	1 837 018
Avskrivningar	+	830 051
Årets sparande		2 738 900
Årets sparande per kvm total yta		222

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 285 360	9 240 980	2 354 335	3 280 317	509 704
Reservering till fond 2017			1 400 000	-1 400 000	
Anspråkstagande av fond 2017			-1 837 018	1 837 018	
Balanserad i ny räkning				509 704	-509 704
Årets resultat					71 831
Belopp vid årets slut	1 285 360	9 240 980	1 917 317	4 227 039	71 831

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 790 021
Årets resultat	71 831
Reservering till underhållsfond	-1 400 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	<u>1 837 018</u>
Summa till stämmans förfogande	4 298 870

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 298 870
-------------------------	------------------

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

Handwritten signature

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text on the right side of the page.

Handwritten number or symbol on the left side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten number or symbol on the left side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten number or symbol on the left side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten number or symbol on the left side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten number or symbol on the left side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten text on the right side.

Handwritten text on the left side.

Handwritten text on the right side.

Large handwritten text or signature across the middle of the page.



Org Nr: 714000-0048

Styrelsen för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 676 341	8 757 645
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 020 963	-5 182 523
Övriga externa kostnader	Not 3	-179 408	-293 797
Planerat underhåll		-1 837 018	-1 301 457
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-260 778	-201 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 051	-830 051
Summa rörelsekostnader		-8 128 218	-7 809 035
Rörelseresultat		548 123	948 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 262	15 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-488 554	-454 200
Summa finansiella poster		-476 292	-438 905
Årets resultat		71 831	509 704

**HSB Brf Barrträdet i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>36 557 899</u>	<u>37 387 950</u>
	36 557 899	37 387 950

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>36 558 399</u>	<u>37 388 450</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

18 676	16 123
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 397 951	3 260 909
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

6 753	6 747
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	20 194	29 176
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>438 422</u>	<u>365 585</u>
	3 881 996	3 678 540

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	384	61 932
--------	-----	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 882 380</u>	<u>5 740 472</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>42 440 779</u>	<u>43 128 922</u>
--------------------------	--------------------------

W



HSB Brf Barrträdet i Nacka

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 285 360	1 285 360
Upplåtelseavgifter	9 240 980	9 240 980
Yttre underhållsfond	1 917 317	2 354 335
	<u>12 443 657</u>	<u>12 880 675</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 227 039	3 280 317
Årets resultat	71 831	509 704
	<u>4 298 870</u>	<u>3 790 021</u>
Summa eget kapital	<u>16 742 527</u>	<u>16 670 696</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>23 000 000</u>	<u>23 350 000</u>
	23 000 000	23 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	400 000	600 000
Fond för inre underhåll	602 152	826 593
Övriga skulder	507 408	515 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>1 148 417</u>	<u>1 125 096</u>
	2 698 252	3 108 226
Summa skulder	<u>25 698 252</u>	<u>26 458 226</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>42 440 779</u>	<u>43 128 922</u>

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	71 831	509 704
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 051	830 051
Kassaflöde från löpande verksamhet	901 882	1 339 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 408	4 654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-209 974	285 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	625 500	1 630 253
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	863 612
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	863 612
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-550 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-600 000
Årets kassaflöde	75 500	1 893 864
Likvida medel vid årets början	5 329 588	3 435 724
Likvida medel vid årets slut	5 405 088	5 329 588

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



HSB Brf Barrträdet 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 bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28 % av anskaffningsvärdet.

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 1 315 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.

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 741 212	7 741 343
Årsavgifter vatten	3 552	3 516
Hyror	691 226	684 661
Övriga intäkter	265 561	355 666
Bruttoomsättning	<u>8 701 551</u>	<u>8 785 186</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 172	-15 664
Hyresförluster	-38	-1 101
Avsatt till inre fond	0	-10 776
	8 676 341	8 757 645
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	577 238	597 365
Reparationer	588 885	730 109
El	261 847	251 458
Uppvärmning	1 783 943	1 783 411
Vatten	586 188	580 058
Sophämtning	212 476	220 144
Fastighetsförsäkring	87 230	87 230
Kabel-TV och bredband	80 737	108 687
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	286 265	277 288
Förvaltningsarvoden	510 860	484 723
Övriga driftkostnader	45 294	62 050
	5 020 963	5 182 523
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	8 336	8 335
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 432	63 257
Administrationskostnader	81 740	137 807
Extern revision	15 500	15 374
Konsultkostnader	0	15 525
Medlemsavgifter	57 400	53 500
	179 408	293 797
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	149 600	134 400
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	7 200	7 200
Löner och övriga ersättningar	10 575	10 005
Sociala avgifter	50 838	40 602
Övriga personalkostnader	37 565	4 000
	260 778	201 207
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 436	852
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter skattekonto	0	296
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 178	12 855
Övriga ränteintäkter	642	1 285
	12 262	15 295
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	488 549	453 141
Övriga räntekostnader	5	1 059
	488 554	454 200



HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 907 888	64 907 888
Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 877 888	66 877 888
Ingående avskrivningar	-29 489 938	-28 659 887
Årets avskrivningar	-830 051	-830 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 319 989	-29 489 938
Utgående bokfört värde	36 557 899	37 387 950
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 504 000	2 504 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 006 000	1 006 000
Summa taxeringsvärde	169 510 000	169 510 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 197	11 202
Skattefordran	8 997	17 974
	20 194	29 176
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	437 700	364 791
Upplupna intäkter	722	794
	438 422	365 585
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	384	61 932
	384	61 932

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

Noter	2017-12-31		2016-12-31		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 285 360	9 240 980	2 354 335	3 280 317	509 704
Resultatdisposition			-437 018	946 722	-509 704
Årets resultat					71 831
Belopp vid årets slut	1 285 360	9 240 980	1 917 317	4 227 039	71 831

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788650511	2,20%	2019-08-21	7 750 000	200 000
Nordea Hypotek	39788688381	2,50%	2020-09-16	7 850 000	0
Nordea Hypotek	39788783589	1,70%	2022-08-17	7 800 000	200 000
				23 400 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 400 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 850 500	26 850 500

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	600 000

Not 16 Övriga skulder				
Depositioner			38 925	39 925
Källskatt			0	1 800
Övriga kortfristiga skulder			1 350	0
			40 275	41 725

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader			31 018	16 938
Förutbetalda hyror och avgifter			548 198	639 888
Övriga upplupna kostnader			569 201	468 270
			1 148 417	1 125 096

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 20180426

Anders Olin

Christina Schön

Denis Sonnbrink

Gunilla Bruks

Kjell Olsson

Mikael Nilsson

Roland Roxberger

Vanja Rahm

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 27 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

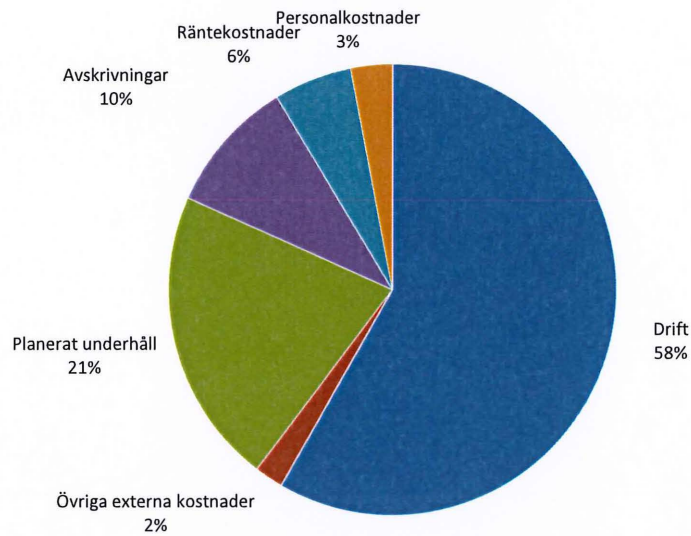
Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

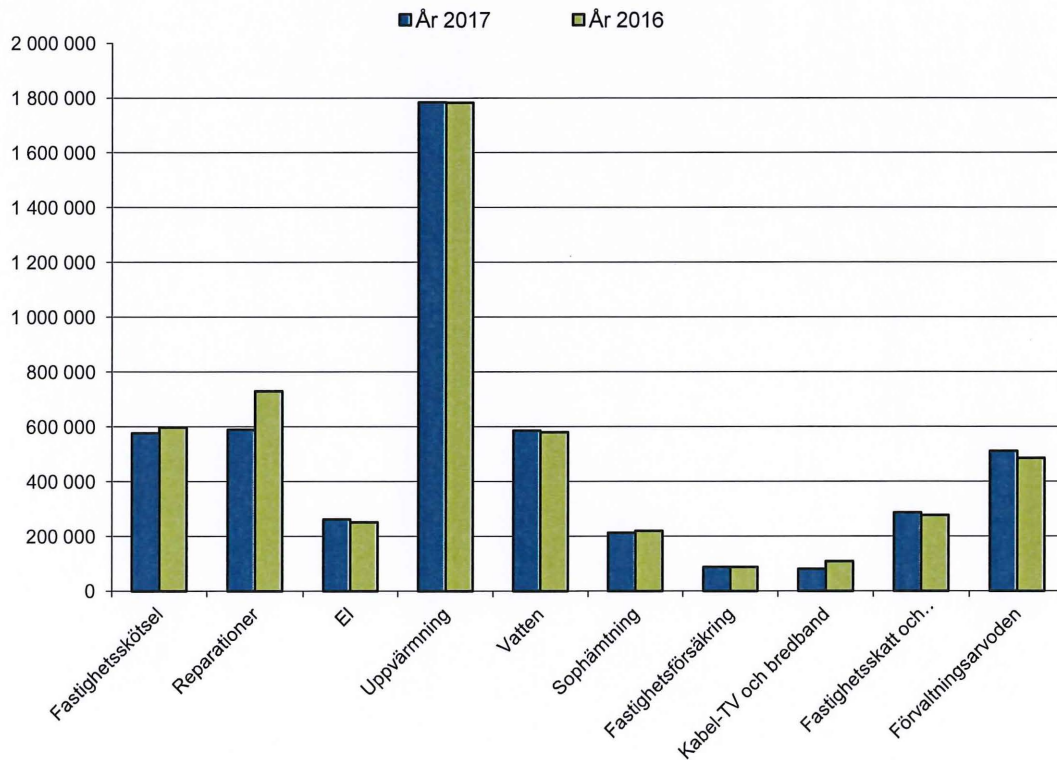


HSB Brf Barrträdet i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Barrrådet i Nacka, org.nr. 714000-0048.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Barrrådet i Nacka för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

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, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

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 Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

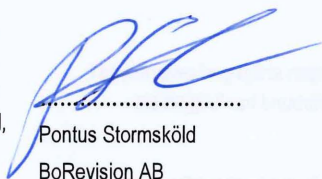
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

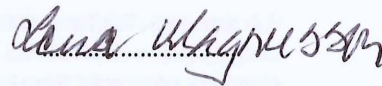
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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, 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 27/4 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till Arvode för BRF Barrträdets styrelse 2018

Valberedningen föreslår att styrelsen får tre prisbasbelopp
(1 prisbasbelopp = 45 500 kr) att fördelas inom styrelsen.

Ersättning till revisor : 5000 kr

Valberedningens Förslag till Styrelse – BRF BARRTRÄDET 2018.

Ordinarie ledamöter:

Vanja Rahm	Omval 2 år
Gunilla Bruks	Omval 1 år
Mikael Nilsson	Kvarstår 1 år
Kjell Olsson	Kvarstår 1 år
Jonas Roovete	Nyval 1 år
Dennis Sonnbrink	Kvarstår 1 år
Jonas Levin	Nyval 2 år

Suppleanter:

Alicia Hernaez	Nyval 2 år
Alexandra J Nilsson	Nyval 2 år

Revisor:

Stefan Kummas	Nyval 1 år
---------------	------------

Revisorsuppleant:

Lena Magnusson	Nyval 1 år
----------------	------------

Motion till årsstämman 2018 i brf Barrträdet i Nacka

Svar på föregående års motion om utökade öppettider i grovsopprummet

Utifrån att föregående års inlämnade motion om utökade öppettider i grovsopprummet inte har realiserats, ställs motionen om på nytt.

Källsortering och återvinning är idag en självklarhet i dagens samhälle. Alla i föreningen ska ha en möjlighet till att kunna bidra till detta och ett hållbart resursutnyttjande. Därför är det viktigt att föreningen gör det enkelt för medlemmarna att medverka till detta. En grundförutsättning är självklart att det finns en tillgänglighet till föreningens grovsoprum. Det är med andra ord en fråga om öppettider. De nuvarande 16 timmar per vecka är för få timmar.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;

- utöka öppettiderna i grovsopprummet både gällande antal dagar och tider till minst det dubbla och alla dagar i veckan.

Nacka 2018-02-26

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Anders Tiger
Alphyddevägen 23

Karin Lindgren
Alphyddevägen 25

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen var på god väg att efter förra årets stämma utöka öppningstiderna. Men då misskötseln i grovsopprummet blivit sämre och sämre så valde styrelsen att inte utöka tiderna. Information om detta gick ut i oktobers månadsbrev. Styrelsens ambition är att utöka öppettiderna när vi ser att källsorteringen fungerar.

Motion till årsstämman 2018 i brf Barrträdet i Nacka

Nya säkra, tidsenliga och välkomnande entrédörrar

Det första intrycket som man möts av är entrén och dess dörrar, vilket idag inte är en positiv upplevelse. Dagens entrédörrar till föreningens portar är varken säkra, inbjudande, välkomnande, eller tidsenliga med husen.

Nya ytterdörrar till föreningens portar höjer attraktiviteten och skapar en ökad stolthet, trivsel och signalerar ”ordning och reda”.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;

- påbörja byte till säkra och tidsenliga med husen entrédörrar i föreningens samtliga portar 19 – 35.

Nacka 2018-02-26

Hans Andersson
Alphyddevägen 25

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen håller med om att tidsenliga entrédörrar är attraktivare.

Det är inte försvarbart ur ett miljöperspektiv att kassera fullt fungerade dörrar på grund av utseende. Styrelsen anser att det inte heller är ekonomiskt försvarbart att byta portarna i dagsläget.

Motion till årsstämman 2018 i brf Barrträdet i Nacka

Marknadsmässig hyra tas ut av föreningens två hyresrätter

I föreningens ägor finns två hyresrätter (totalt 304 m²) och det måste vara en självklarhet för föreningen att dessa båda betalar marknadsmässig hyra.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;

- säkra att föreningens två hyresrätter betalar aktuell marknadsmässig hyra.

Nacka 2018-02-26

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Anders Tiger
Alphyddevägen 23

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Styrelsen informerar stämman.

Styrelsen har sedan 2016 fört förhandling med hyresgästerna om höjning av hyrorna.

För den ena hyresrätten kom man överens med hyresgästen redan 1:a kv 2017.

Efter förhandlingar under 2017 med HGF kom man i februari 2018 överens gällande den andra hyresrätten med retroaktiv hyreshöjning from juli 2017.

Motion till årsstämman 2018 i brf Barrträdet i Nacka

Skapa ett anseeligt antal parkeringsplatser för bilar/elbilar på föreningens båda gårdar

Det råder idag som alla vet, en mycket stor brist på parkeringsplatser i området Alphyddan. Detta kommer med stor sannolikhet att bli en ännu större brist i och med inflyttningen i studentlägenheterna. Idag är det redan ett stort problem för exempelvis hemtjänstpersonal, sjuktransporter, hantverkare, gäster med flera att finna en parkeringsplats när de besöker föreningens medlemmar.

För föreningen finns möjlighet att hjälpa till att underlätta och eliminera detta problem genom att skapa parkeringsplatser på de båda stora gårdarna som är i föreningens ägor, vilket enligt Nacka kommun är fullt möjligt eftersom det finns i detaljplanen. Övriga bostadsrättsföreningar i Alphyddan har sedan många år tillbaka tagit vara på möjligheten att ha parkeringsplatser på sin mark.

Aktuella trender visar att det idag finns ett stort intresse för elbilsanvändning och att det inte är frågan *om* utan *hur* man skapar den infrastruktur som behövs för detta. Det ligger i tiden att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar ordnar laddplatser till elbilar för sina boenden. En sådan satsning stöds ekonomiskt av statliga Klimatklivet, där det går att få en finansiering med upp till hälften av kostnaden för inköp och installation av laddplatser. Dessutom har Nacka kommun tillsammans med övriga kommuner i länet startat projektet ”Fixa laddplats”!

Parkeringsplatser inom föreningens ägor skulle skapa en höjd attraktivitet, bättre tillgänglighet och ökad trygghet för föreningens medlemmar, men också ökade intäkter till föreningen. Det gäller att förädla föreningens mark på ett effektivt, smart och framåtriktat sätt utifrån alla medlemmars intresse.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;

- skapa ett anseeligt antal parkeringsplatser för bensin- och eldrivna bilar på föreningens två gårdar.

Nacka 2018-02-26

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Anders Tiger
Alphyddevägen 23

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen men bifaller att man bildar en arbetsgrupp för utredning.

Denna grupp får i uppgift att utreda och ta fram ett beslutsunderlag som läggs fram till medlemmarna på nästa stämma alt extrastämma.



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



HSB – där möjligheterna bor