



HSB BRF TULLEN

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.



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmar i HSB:s Brf Tullen nr 623 i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30 maj 2018, kl. 19.00 i lokalen på Gård 4, Diligensvägen 3–37. Glöm inte att ta med bostadsrättsbeviset eller legitimation.

Vi bjuder på lättare förtäring och dryck från klockan 18.15.
Stämman startar 19.00

Varmt välkomna!

Dagordning

- § 1. Öppnande av föreningsstämma
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd och närvarorätt
- § 5. Fastställande av dagordning
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
- § 7. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8. Styrelsens årsredovisning
- § 9. Revisorernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen
Förslag till resultatdisposition
- § 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13. Valberedningens redogörelse i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter:



HSB – där möjligheterna bor

- a) styrelsen
- b) föreningsvald revisor
- c) valberedning
- d) värdar

§ 14. Val av styrelseledamöter, ordförande och suppleanter

§ 15. Val av revisor/er och suppleant

- a) Revisor 1 år
- b) Revisorssuppleant 1 år

§ 16. Val av valberedning

§ 17. Presentation av HSB-ledamot.

§ 18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

§ 19. Erforderligt val av representation i HSB

§ 20. Motioner

- a) Motion nr. 1: Solcellspaneler
- b) Motion nr. 2: Värmekurva
- c) Motion nr. 3: Laddning av elbilar
- d) Motion nr. 4: Biltrafik gårdarna
- e) Motion nr. 5: Trädgårdsgrupp
- f) Motion nr. 6: Uppföljning av tidigare stämmobeslut
- g) Motion nr. 7: Kontroll av installationer
- h) Motion nr 8: Rökning på gårdarna

§ 21. Styrelseförslag

§ 22. Övriga frågor

§ 23. Stämmans avslutning



Org Nr: 716418-6954

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Org.nr: 716418-6954

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 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 hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Sicklaön 367:2 och 367:6 i Nacka Kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	192	15 479
Förråd	36	133

Föreningens fastighet är byggd 1988 värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Jarlagergs Samfällighet består av två representanter vardera från Jarlagers sju bostadsrättsföreningar samt två representanter från Egna Hem, som utgörs av 22 st friköpta radhus på Landåvägen.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar.

Samfälligheterna omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till P-huset, parkeringsplats vid Volvo.

Därutöver ansvarar samfälligheten för distribution av radio och tv-program, vissa parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för hushållssopor, vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för grovsophämtningen, om man har den tjänsten. Även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 innehas av föreningen.

Samfälligheten har tecknat avtal med Cemi AB för den ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltningen.

Föreningens andel är 14,44 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av samtliga hissar påbörjades 2016 och färdigställdes 2017.

Renovering av Gård 4.

4 st nya torkskåp, 2 nya i respektive tvättstuga.



**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Gård 4	Besiktigas efter att plantering har kunnat ske under våren.
2018	Byggnad	Målningsarbete för trädetaljer vid radhus samt generationshusen, besiktning av fönstren, renovering av lokal, underhållsarbete på gård 1 samt genomgång av handukstorkar.
2019	Byggnad	Fasad - byte av fog. Byte av skärmtak ovan balkonger samt stamspolning.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Bytt.
2016-2017	Hissar	Bytta.
2016	Byggnad	Värmepumpar i undercentralen bytta.

Ekonomi

Under de tre senaste åren har Brf Tullen genomfört flera stora och kostsamma investeringar såsom nya tak, nya värmepumpar, nya hissar, nya torkskåp och gårdsrenoveringar som fortfarande pågår.

Dessa investeringar krävde en finansiering som resulterade i ett nytt lån om 50 Mkr. Föreningens totala låneskuld uppgår till 168,2 Mkr. Styrelsen bevakar ränteutvecklingen kontinuerligt och ser till att omsätta våra lån till en mycket fördelaktig ränta. Föreningens ekonomi anses som räntekänslig.

För att motverka denna negativa trend samt att kunna få ökade möjligheter att omförhandla våra lån i andra banker beslutade styrelsen att öka amorteringen med 1,5 Mkr per år, vilket innebär att vi totalt kommer att amortera 2,5 Mkr per år.

Under hösten 2017 arrangerades ett budgetmöte för våra medlemmar där vi gick igenom budgeten för kommande år. Vidare informerade styrelsen om vilka underhåll som kommer att genomföras under 2018. För att kunna hålla budgeten i balans och ha en god ekonomi i föreningen framöver diskuterar styrelsen en eventuell avgiftshöjning.

Senaste avgiftshöjningen gjordes i juli 2016 med 1%.

Styrelsen arbetar aktivt med att sänka våra kostnader, stärka våra intäkter och att löpande se över våra avtal.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31 Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

En extrastämma genomfördes 2017-10-11.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anna Darth
Ann-Christine Scherlin
Annika Simson
Birgitta Carlsson
Dag Hervieu
Magnus Bernet
Robert Kaye
Stefan Dahlgren
Svetlana Beliaeva

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

Avgått under 2017

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Bernet, Anna Ekberg, Dag Hervieu och Annika Simson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Dag Hervieu, Annika Simson, Robert Kaye och Anki Scherlin. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Revisorer

Jan Sterne Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Dag Hervieu.

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Ståhl, Karin Hallermalm och Andrea Bakoczy.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-12.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 236 (238) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 14 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 622	12 576	12 581	12 336	12 169
Resultat efter finansiella poster	-370	641	1 249	670	368
Årsavgift*, kr/kvm	801	797	793	783	774
Drift**, kr/kvm	430	431	420	360	381
Belåning, kr/kvm***	10 775	10 677	9 007	7 812	7 835
Soliditet	13%	13%	15%	16%	15%

(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

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter		12 621 595
Rörelsekostnader	-	11 287 700
Finansiella poster	-	1 703 777
Årets resultat		-369 882

Planerat underhåll	+	644 160
Avskrivningar	+	3 423 649
Årets sparande		3 697 927

Årets sparande per kvm total yta **237**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	11 921 437	-1 248 820	640 749
Reservering till fond 2017			1 553 000	-1 553 000	
Reservering till fond 2016			1 192 000	-1 192 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-640 660	640 660	
Ianspråkstagande av fond 2016			-663 755	663 755	
Balanserad i ny räkning				640 749	-640 749
Årets resultat					-369 882
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	13 362 022	-2 048 656	-369 882

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 048 656
Årets resultat	-369 882
	-2 418 538

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 136 316
Årets resultat	-369 882
Reservering till underhållsfond	-1 553 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	640 660
Summa till stämmans förfogande	-2 418 538

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 418 538
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 621 595	12 576 151
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 718 971	-6 721 156
Övriga externa kostnader	Not 3	-163 003	-140 833
Planerat underhåll		-644 160	-663 755
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-337 917	-323 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 423 649	-2 610 901
Summa rörelsekostnader		-11 287 700	-10 459 853
Rörelseresultat		1 333 895	2 116 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 476	7 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 717 253	-1 482 820
Summa finansiella poster		-1 703 777	-1 475 548
Årets resultat		-369 882	640 749

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 184 727 427 132 625 198

Pågående nyanläggningar

Not 8 2 302 663 50 984 954

187 030 090 183 610 152*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

187 030 590 183 610 652**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 172 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 684 017 10 481 116

Övriga fordringar

Not 10 42 531 1 774

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 518 393 489 667

2 247 113 10 972 557

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 10 000 10 000

Summa omsättningstillgångar

8 257 113 10 982 557**Summa tillgångar****195 287 704** **194 593 210**

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 984 022	13 984 022
Yttre underhållsfond		13 362 022	11 921 437
		<u>27 346 044</u>	<u>25 905 459</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 048 656	-1 248 820
Årets resultat		-369 882	640 749
		<u>-2 418 538</u>	<u>-608 071</u>
Summa eget kapital		<u>24 927 506</u>	<u>25 297 388</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	165 713 609	165 690 466
		<u>165 713 609</u>	<u>165 690 466</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 511 120	1 000 000
Leverantörsskulder		786 502	947 602
Skatteskulder		0	4 012
Övriga skulder	Not 17	522	74 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 348 445	1 578 956
		<u>4 646 589</u>	<u>3 605 355</u>
Summa skulder		170 360 198	169 295 821
Summa eget kapital och skulder		<u>195 287 704</u>	<u>194 593 210</u>

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-369 882	640 749
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 423 649	2 610 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 053 767	3 251 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 655	-37 705
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-469 887	702 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 512 225	3 916 768
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 843 587	-30 252 485
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 843 587	-30 252 485
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 534 263	26 066 006
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 534 263	26 066 006
Årets kassaflöde	-2 797 099	-269 711
Likvida medel vid årets början	10 491 116	10 760 827
Likvida medel vid årets slut	7 694 017	10 491 116

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



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 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 ca 1,8 % 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 och 7 412 kr per småhus.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 93 250 614 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

4

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 396 648	12 335 310
Hyrer	173 350	176 730
Övriga intäkter	76 597	104 320
Bruttoomsättning	12 646 595	12 616 360
Avgifts- och hyresbortfall	-25 000	-30 800
Hyresförluster	0	-9 409
	12 621 595	12 576 151
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	898 246	658 099
Reparationer	794 323	852 880
El	517 186	652 765
Uppvärmning	1 714 042	1 782 929
Vatten	853 503	771 795
Sophämtning	174 020	334 626
Fastighetsförsäkring	164 189	164 189
Kabel-TV och bredband	571 533	556 428
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	381 636	403 050
Förvaltningsarvoden	618 114	490 379
Övriga driftkostnader	32 179	54 016
	6 718 971	6 721 156
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 124	22 848
Administrationskostnader	59 377	69 535
Extern revision	15 738	17 625
Konsultkostnader	32 644	5 625
Medlemsavgifter	29 120	25 200
	163 003	140 833
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	224 000	222 500
Revisionsarvode	11 200	11 125
Övriga arvoden	11 668	12 465
Löner och övriga ersättningar	1 742	0
Sociala avgifter	77 812	76 818
Övriga personalkostnader	11 495	300
	337 917	323 208
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 375	5 900
Ränteintäkter skattekonto	0	155
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 333	0
Övriga ränteintäkter	768	1 217
	13 476	7 272
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 396 859	1 195 555
Övriga räntekostnader	320 394	287 265
	1 717 253	1 482 820

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	139 951 216	139 951 216
Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000
Årets investeringar	55 525 878	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 425 094	147 899 216
Ingående avskrivningar	-15 274 018	-12 663 117
Årets avskrivningar	-3 423 649	-2 610 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 697 667	-15 274 018
Utgående bokfört värde	184 727 427	132 625 198
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 899 000	159 899 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	103 200 000	103 200 000
Summa taxeringsvärde	263 099 000	263 099 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	50 984 954	20 732 469
Årets investeringar	-48 682 291	30 252 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 302 663	50 984 954
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	624	1 774
Skattefordran	41 744	0
Övriga fordringar	163	0
	42 531	1 774
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	515 310	489 667
Upplupna intäkter	3 083	0
	518 393	489 667
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
	6 000 000	0

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 984 022	0	11 921 437	-1 248 820	640 749
Resultatdisposition			1 440 585	-799 836	-640 749
Årets resultat					-369 882
Belopp vid årets slut	13 984 022	0	13 362 022	-2 048 656	-369 882

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11034470	0,67%	2018-03-10	28 274 558	450 916
SBAB	25464834	0,79%	2018-03-05	25 403 927	1 000 000
SBAB	25582462	0,67%	2018-03-10	16 945 181	0
SBAB	25582519	0,67%	2018-03-10	15 975 805	0
SBAB	25743768	0,79%	2018-03-10	15 923 451	60 196
SBAB	28299141	0,69%	2018-03-10	25 000 000	0
SBAB	28299192	0,76%	2018-09-10	24 750 000	1 000 000
Swedbank	2751827326	3,31%	2019-06-11	15 951 807	0
				168 224 729	2 511 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					165 713 617
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					155 669 169
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				177 880 000	177 880 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 511 120	1 000 000

Not 17 Övriga skulder		
Källskatt	522	73 824
Övriga kortfristiga skulder	0	961
	522	74 785

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	87 654	87 325
Förutbetalda hyror och avgifter	915 155	1 028 896
Övriga upplupna kostnader	345 636	462 735
	1 348 445	1 578 956

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2 maj 2018

Anna Darth

Ann-Christine Scherlin

Annika Simson

Dag Hervieu

Magnus Bernet

Robert Kaye

Stefan Dahlgren

Svetlana Beliaeva

Vår revisionsberättelse har 8/5 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullen nr 623 i Nacka för år 2017.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Tullen nr 623 i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

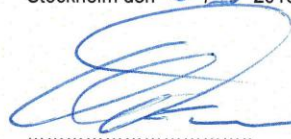
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

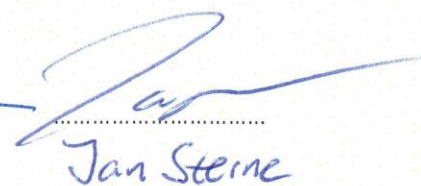
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 8/5 2018

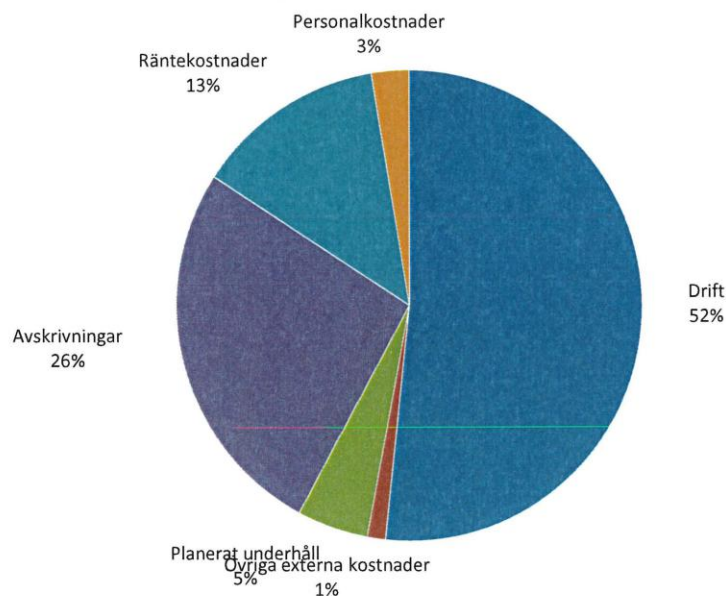
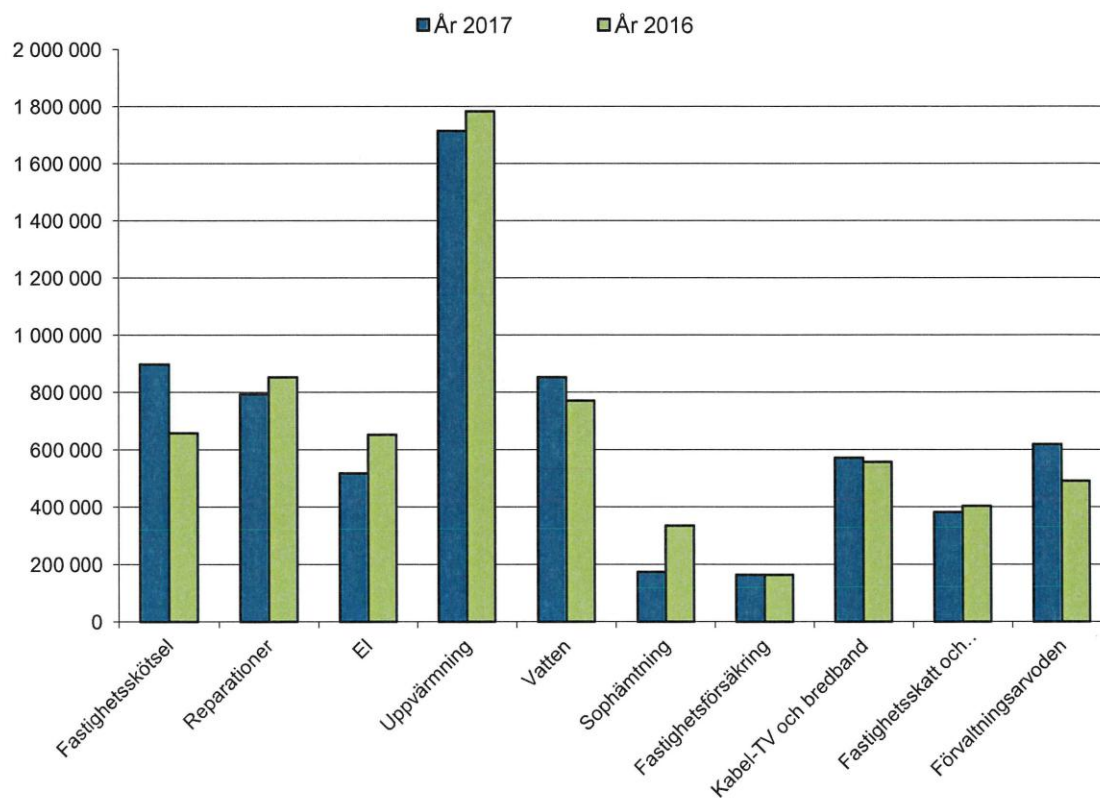


Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Valberedningen BRF Tullen – Förslag till årsstämmen 2018

Arvoden för kommande verksamhetsår:

- Styrelsens arvode utgår med 0,6 prisbasbelopp per ledamot, att fördelas på det sätt som styrelsen beslutar. Styrelsen ersätts också för eventuella resekostnader enligt HSB:s resereglemente, samt för förlorad arbetsinkomst efter redovisad tid, dock totalt högs 0,5 prisbasbelopp.
- Revisorernas arvode utgår med 0,25 prisbasbelopp för ordinarie och 0,05 prisbasbelopp för suppleant.
- Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp per ledamot, vilket fördelas på det sätt som valberedningen beslutar.
- Vårdarnas arvode utgår med 0,05 prisbasbelopp per gårdshus samt 0,1 prisbasbelopp per gästlägenhet.

Val av styrelseledamöter

I samband med stämman löper mandatet ut för följande ledamöter av den tidigare styrelsen: Magnus Bernet, Anna Darth, Dag Hervieu och Annika Simson.

Av de ledamöter som tidigare valts även för det kommande verksamhetsåret har Gigi Carlsson tidigare avträtt från styrelsen och Robert Kaye har bett att få avträda i samband med årets stämma.

Detta innebär att kvarstående, redan valda ledamöter för nästa års styrelse är:

- Svetlana Belaieva
- Anki Scherlin

Antal ledamöter

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter fastställs till 8 inklusive en ledamot som utses av HSB.

Val av ytterligare styrelseledamöter

Valberedningen föreslår följande att väljas till styrelseledamöter:

- | | |
|-----------------|------------|
| • Anna Darth | Omval 1 år |
| • Dag Hervieu | Omval 2 år |
| • Johan Darth | Nyval 1 år |
| • Lena Eriksson | Nyval 2 år |
| • Veikko Reihä | Nyval 2 år |

Val av ordförande för verksamhetsåret

Valberedningen föreslår att Dag Hervieu väljs till ordförande för verksamhetsåret 2018/19. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv efter valet.

Val av Revisorer

Valberedningen föreslår följande att väljas till revisorer:

- | | | |
|--------------|-----------|------------|
| • Jan Sterne | Ordinarie | Omval 1 år |
| • Qi Min | Suppleant | Omval 1 år |

Val av Valberedning

Årets valberedning har bestått av Mikael Ståhl (ordförande), Andrea Bakoszy och Karin Hallermalm. Vi står till förfogande även för kommande verksamhetsår om stämman finner det lämpligt.

Motioner 2018 till årsredovisningen

a) Motion nr 1, ingiven av Magdalena Jivebäck, D94 angående: att utreda montering solcellspaneler på föreningens fastigheter.

Styrelsen yrkar på **avslag** på motionen avseende montering av solcellspaneler

Styrelsens svar:

Den tekniska utvecklingen av solcellspaneler går framåt och styrelsen kommer att följa denna utveckling. Dock är det så att Tullens tak nyligen genomgått omfattande ombyggnader vilka fortfarande lyder under garantitid.

Styrelsen anser därför att det i nuläget inte är aktuellt att utreda huruvida Tullen skall sätta upp solcellspaneler på sina tak.

b) Motion nr. 2, ingiven av Jonas Englund, D76 angående: att justera värmekurvan i lägenheterna.

Styrelsen yrkar på **bifall** på motionen avseende att ge förvaltaren i uppdrag att genomföra åtgärder avseende justering av värmekurva

Styrelsens svar:

Brf Tullen ska ha ett kostnadseffektivt förhållningssätt och minimera kostnader samt också att värmen i samtliga lägenheterna ska ha en gemensam standard.

c) Motion nr. 3, ingiven av Jonas Englund, D76 angående: att ha möjlighet att ladda elbilar i samfällighetens garage.

Styrelsen yrkar på att **bifall** på motionen avseende möjlighet att ladda elbilar och lämnar frågan vidare till Jarlabergs Samfällighet.

Styrelsens svar:

Eftersom det är Jarlabergs Samfällighet som driver garagen i Jarlaberg lämnar styrelsen frågan vidare.

d) Motion nr. 4, ingiven av Jonas Englund, D 76 angående: att minska biltrafiken på innergårdarna.

Styrelsen anser att motionen är **besvarad** då upphandling av nya bommar pågår enligt beslut från stämman 2017.

Styrelsens svar:

Problemet med biltrafik på innergårdarna togs upp på stämman 2017 och förslaget om att byta ut bommarna med magnet till bommar med fysisk nyckel för att minska biltrafiken bifölls.

Upphandling pågår för att byta ut bommarna på båda gårdarna.

Idag står bommarna ofta öppna och obehöriga kan åka in på innergårdarna. Med de nya bommarna måste man stänga bommen för att kunna ta ut nyckeln och på så sätt tror styrelsen att biltrafiken på innergårdarna kommer sänkas markant.

e) Motion nr. 5, ingiven av Andrea Bakoczy Andrea Fleischer angående: att skapa en trädgårdsgrupp på gård 4 som samarbetar med styrelsen.

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen avseende trädgårdsgrupp då garanti finns gällande gård 4.

Styrelsens svar:

Styrelsen ser positivt på att de boende vill samarbeta kring t. ex Tullens gårdar. Det arbete som lagts ner på gård 4 har garantitid. Styrelsen anser inte det som lämpligt att några andra än kontrakterade entreprenörer utför arbete på gården under denna garantitid.

f) Motion nr. 6, ingiven av Mikael Ståhl angående: att följa upp tidigare stämmobeslut.

Styrelsen yrkar **bifall till** motionen med följande justering:

Listan skall presenteras på ett medlemsmöte i september samt anslås på BRF Tullens hemsida och på föreningens anslagstavlor.

g) Motion nr. 7, ingiven av Jonas Englund, D76 angående: att utöka kontrollen av installationer i lägenheterna.

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen avseende utökad kontroll då detta görs enligt Förvaltningsplanen

Styrelsens svar:

Styrelsen arbetar efter en fastställd förvaltningsplan. Förvaltningsplanen följer gällande myndighetslagstiftning vilket innebär att ett egenkontrollprogram ej ses som nödvändigt.

h) Motion nr. 8 ingiven av Jonas Englund, D76 angående: att inrätta en rökruta.

Styrelsen yrkar på **avslag** avseende inrättande av rökruta. Till förslaget om att utreda möjligheterna om hur rökning kan minskas genom regelverk anser styrelsen frågan vara **besvarad** genom att ha presenterat hur det juridiska läget inom området.

Styrelsens svar:

Rökning är ett, i bostadsrättsföreningar, ofta förekommande ämne som ger upphov till vitt skilda åsikter. Juristen Martina Slorach har i ett uttalande berört frågan och beskrivit rättsläget på området. Nedan finns en kort sammanfattning av detta.

Rökning är ett av de vanligaste problemen i flerfamiljshus, eftersom vissa gärna gör det och andra verkligen inte vill bli utsatta för det. I rättspraxis har man kommit fram till att rökning, trots allt, är något man får acceptera i samhället. Man kan därför inte förbjuda personer att

röka i sina egna hem eller på sin egen balkong. Man kan inte heller föra in det som krav i framtida lägenhetsöverlåtelse. Grundregeln är att bostadsrättshavare ska iaktta "sundhet ordning och skick" i sin lägenhet, men det innebär inte att rökning är förbjuden inne i lägenheterna.

Föreningen kan dock genom styrelse eller stämmobeslut besluta om ordningsregler för fastighetens allmänna delar (trapphus, gård, tvättstuga, med mera. Dessa ordningsregler måste följas så länge de följer "god sed". Det torde vara i enlighet med god sed att ha ett rökförbud i föreningens allmänna utrymmen. Om någon bryter mot ordningsreglerna kan föreningen anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

I allvarliga, upprepade fall kan föreningen säga upp bostadsrättshavaren för förverkande, men det har ännu inte förekommit något fall som rökning ansetts vara förverkandegrund, såvitt jag (Martina Slorach) känner till.

Den rikstäckande organisationen för Sveriges bostadsrättsföreningar, Bostadsrätterna, uppger att det är viktigt att ordningsregler "har ett allmänt och brett stöd bland föreningens medlemmar. Ordningsreglerna bör därför, tycker vi, beslutas av en föreningsstämma".

Styrelsen kommer att förtydliga de gällande reglerna kring rökning i sin information till de boende bland annat genom att lägga upp det i bostadsrättsföreningens "Boendeinformation och trivselregler" på Brf Tullens hemsida.

Rökförbud råder i och utanför portarna samt i gemensamma lokaler och utrymmen. Vid all rökning på gårdarna uppmanas rökarna visa hänsyn mot de andra som vistas på gårdarna.



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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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



HSB – där möjligheterna bor