



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Tollare Hamnplan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

## **HSB bostadsrättsförening Tollare Hamnplan**

### **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

Samtliga medlemmar i HSB brf Tollare Hamnplan kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid: tisdagen den 4 maj 2021 kl: 18:00**

**Plats: Stämman kommer genomföras genom elektronisk uppkoppling och via poströstning om medlem inte kan eller vill delta digitalt på föreningsstämman.**

#### **Tillfällig lag medger att stämma kan genomföras genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta efter beslut av styrelsen**

Styrelsen har beslutat att stämman ska genomföras genom elektronisk uppkoppling och att medlemmar som inte kan eller vill delta digitalt har möjlighet att poströsta och att utomstående ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman

En lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor infördes under 2020 och gäller till den 31 december 2021.

Lagändringen syftar till att motverka spridningen av det virus som orsakar covid-19 och underlätta för föreningar att genomföra föreningsstämmorna utan hälsorisker för medlemmar och andra. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras.

Lagen möjliggör att föreningsstämmor kan genomföras, antingen genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman eller genom att medlemmarna enbart deltar genom poströstning.



HSB – där möjligheterna bor

## Inloggning till föreningsstämman

Nedan kommer information om mötestekniken.

Mötet kommer genomföras med videokonferensverktyget Zoom och det digitala mötesverktyget Suffra. Rekommendationen är att ni har två enheter med internet, en till videokonferensen och en till Suffra.

LOGGA IN I SUFFRA FÖR ATT BEGÄRA ORDET, LÄMNA YRKANDEN OCH RÖSTA

För Suffra behövs en modern webbläsare (Chrome, Safari eller Firefox).

**OBS INTE INTERNET EXPLORER!**

För att komma in till Suffra vänligen logga in på:

<https://app.suffra.se/>

Ni kommer att kunna logga in med BankID eller inloggningsuppgifter som ni får till den mejladress ni har registrerat på Mitt HSB, så gå in och uppdatera er mailadress på Mitt HSB senast 27 april

ANSLUT TILL MÖTET VIA ZOOM:

Ladda ner Zoom-appen och välj "join meeting" och ange:

Meeting ID: 858 7298 5902

Passcode: tollare21

Observera att du bör använda två enheter, en till videokonferensverktyget ex dator eller surfplatta och en till Suffra ex surfplatta eller smart telefon.

## Poströstning

Formulär för poströstning med instruktion om hur poströstning går till delas ut i brevlådan

Poströstningsformuläret lägges i ett kuvert som i styrelsebrevlådan, Tollare Strand 52 senast Den 3 maj kl: 18:00.



HSB – där möjligheterna bor

## **DAGORDNING**

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

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

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 betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

***Styrelsen***



Org Nr: 769630-5825

# Styrelsen för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

Org.nr: 769630-5825

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:453 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 400
Parkeringar och garageplatser	67	

Föreningens fastighet är byggd 2018 värdeår 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Brf Tollare Strand. Föreningens andel är 43,2 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %, och från 1 januari 2021 med 2 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Då föreningen är nybyggd har inget planerat underhåll genomförts under året.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

Då fastigheten färdigställdes 2018 finns inget pågående eller framtida underhåll planerat.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

Då fastigheten färdigställdes 2018 har inget tidigare underhåll genomförts.

#### Övriga väsentliga händelser

Under året har fortsatt försäljning av lägenheter och inflyttning i fastigheten ägt rum.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 20-05-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petrus Jansson	Ordförande
Vicci Friberg	Vice ordförande
Camilla Brännfors	Sekreterare
Tomas Hansson	Ledamot
René Lintunen	Ledamot
Ulrika Gustavsson	Ledamot
Erik Colliander	Ledamot
Inger Feem	Suppleant
Krister Norlin	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-05-25 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petrus Jansson	Ordförande
Vicci Friberg	Vice Ordförande (Avgick ur styrelsen den 26 augusti 2020)
Camilla Brännfors	Sekreterare
Erik Colliander	Ledamot
Ulrika Gustavsson	Ledamot
René Lintunen	Ledamot
Henrik Wahren	Ledamot
Inger Feem	Suppleant, (tjänstgörande suppleant f r o m 26 augusti 2020)
Krister Norlin	Suppleant
Eva Hedenskog	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare fram till ordinarie föreningsstämma 20-05-25 var Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Vicci friberg och Erik Colliander. Teckning sker två i förening.

Efter den ordinarie föreningsstämman 20-05-25 har firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Erik Colliander, Vicci Friberg t o m 2020-08-26 och Inger Feem fr o m 2020-12-08. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Anna Ericson Föreningsvald ordinarie  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Bengt Hedberg, Åsa Ställ och Patrik Hellström.

### Samarbetskommittén

Samarbetskommittén har bestått av Mikael Johansson, Karin Hedberg, Carin Dahlberg, Charlotte Bruér och Christofer Elofsson.

### Underhållsplan

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

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





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 125 (112) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 12 (35) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	608	596
Totala intäkter kr/kvm*	729	703
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	130	138
Belåning, kr/kvm	13 860	14 132
Räntekänslighet	23%	24%
Totala driftkostnader kr/kvm*	366	331
Energikostnader kr/kvm	129	126

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

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### Totala driftkostnader

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

### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning	5 037	4 877
Resultat efter finansiella poster	-3 657	-3 603
Soliditet	81%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	5 036 539
Rörelsekostnader	- 7 481 693
Finansiella poster	- 1 211 674
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 656 828</b>
Hyreskompensation Garage	- 277 000
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 4 768 822
<b>Årets sparande</b>	<b>834 994</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>130</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 880 000	0	345 000	1 556 828	-3 602 733
Reservering till fond 2020			331 000	-331 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				-3 602 733	3 602 733
Årets resultat					-3 656 828
Belopp vid årets slut	400 880 000	0	676 000	-2 376 905	-3 656 828



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 045 905
Årets resultat	-3 656 828
Reservering till underhållsfond	-331 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-6 033 733</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-6 033 733</b>
-------------------------	-------------------

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



**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 036 539	4 876 910
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 333 081	-2 283 192
Övriga externa kostnader	Not 3	-270 485	-144 011
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-109 305	-76 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 768 822	-4 768 822
Summa rörelsekostnader		<u>-7 481 693</u>	<u>-7 272 900</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 445 154</b>	<b>-2 395 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 400	16 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 218 074	-1 223 219
Summa finansiella poster		<u>-1 211 674</u>	<u>-1 206 743</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 656 828</b>	<b>-3 602 733</b>

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>484 511 356</u>	<u>489 280 178</u>
		484 511 356	489 280 178
Summa anläggningstillgångar		<u>484 511 356</u>	<u>489 280 178</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		65 475	564 177
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 121 357	3 733 364
Placeringskonto HSB Stockholm		1 367	1 365
Övriga fordringar	Not 8	137 135	165 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>361 225</u>	<u>284 036</u>
		2 686 559	4 748 029
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 686 559</u>	<u>4 748 029</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>488 197 915</u></b>	<b><u>494 028 207</u></b>

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	400 880 000	400 880 000
Yttre underhållsfond	676 000	345 000
	<u>401 556 000</u>	<u>401 225 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 376 905	1 556 828
Årets resultat	-3 656 828	-3 602 733
	<u>-6 033 733</u>	<u>-2 045 905</u>
Summa eget kapital	<u>395 522 267</u>	<u>399 179 095</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 58 829 000	90 579 000
Övriga långfristiga skulder	Not 12 <u>2 216 000</u>	<u>2 493 000</u>
	61 045 000	93 072 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 30 250 000	250 000
Leverantörsskulder	282 289	183 815
Skatteskulder	132 000	0
Övriga skulder	Not 14 141 585	622 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>824 774</u>	<u>720 467</u>
	31 630 648	1 777 112
Summa skulder	92 675 648	94 849 112
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>488 197 915</u></b>	<b><u>494 028 207</u></b>

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 656 828	-3 602 733
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 768 822	4 768 822
Hyreskompensation Garage	-277 000	-277 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>834 994</u>	<u>889 089</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	449 464	15 590 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-146 464</u>	<u>-128 658 481</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 137 994</u>	<u>-112 179 215</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 750 000	-876 121
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>8 235 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 750 000</u>	<u>7 358 879</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-612 006</b>	<b>-104 820 337</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 734 729</b>	<b>108 555 066</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 122 724</b>	<b>3 734 729</b>

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







## HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,37 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för de första 15 åren efter värdeåret som är 2018.  
För föreningens andel av gemensamt garage betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie Tre AB av Odysen Theta Förvaltnings AB som ägde fastigheten Nacka Tollare 1:452 och 1:453 för 88 511 049 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 87 993 803 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.



**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 892 654	3 814 910
Individuell mätning el	231 698	277 468
Individuell mätning vatten	127 403	97 594
Hyror	438 372	244 770
Övriga intäkter	346 620	442 168
Bruttoomsättning	<u>5 036 747</u>	<u>4 876 910</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-208</u>	<u>0</u>
	<b>5 036 539</b>	<b>4 876 910</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	455 642	430 568
Reparationer	198 469	121 201
El	462 267	550 672
Uppvärmning	468 592	518 502
Vatten	255 397	114 657
Sophämtning	186 913	143 021
Fastighetsförsäkring	79 620	71 392
Kabel-TV och bredband	22 541	25 055
Förvaltningsarvoden	146 624	140 696
Övriga driftkostnader	57 016	167 429
	<u>2 333 081</u>	<u>2 283 192</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	9 954	17 664
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 329	24 908
Administrationskostnader	159 848	48 186
Extern revision	15 000	23 413
Medlemsavgifter	27 353	29 840
	<u>270 485</u>	<u>144 011</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 950	46 500
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	4 730	4 650
Löner och övriga ersättningar	3 630	2 696
Sociala avgifter	25 265	18 379
	<u>109 305</u>	<u>76 875</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	802	2 099
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 344	0
Övriga ränteintäkter	253	14 376
	<u>6 400</u>	<u>16 476</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 217 082	1 223 219
Övriga räntekostnader	992	0
	<u>1 218 074</u>	<u>1 223 219</u>

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	346 024 000	346 024 000			
Anskaffningsvärde mark	148 025 000	148 025 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>494 049 000</b>	<b>494 049 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-4 768 822	0			
Årets avskrivningar	-4 768 822	-4 768 822			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 537 644</b>	<b>-4 768 822</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>484 511 356</b>	<b>489 280 178</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	84 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>179 000 000</b>	<b>212 000 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	627	13 087			
HSB Bostad Fastighetsskatt Tax 2018	0	135 556			
HSB Bostad Fastighetsskatt Tax 2019	132 000	0			
Övriga fordringar	4 508	16 443			
	<b>137 135</b>	<b>165 086</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	230 462	155 578			
Upplupna intäkter	130 763	128 458			
	<b>361 225</b>	<b>284 036</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	42437514	1,39%	2021-01-28	30 000 000	0
SEB	42437522	1,84%	2023-01-30	29 500 000	250 000
SEB	42761303	0,82%	2022-01-28	29 579 000	0
				89 079 000	250 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					87 829 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>58 829 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 079 000	91 079 000

**HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 12 Övriga skulder</b>		
Hyreskompensation Garage år 2-10	2 216 000	2 493 000
	<b>2 216 000</b>	<b>2 493 000</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	250 000	250 000
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år	30 000 000	0
	<b>30 250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	44 543	14 852
Källskatt	22 370	7 106
Övriga kortfristiga skulder	74 672	600 873
	<b>141 585</b>	<b>622 831</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	442 426	427 072
Övriga upplupna kostnader	382 348	293 395
	<b>824 774</b>	<b>720 467</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovising är elektroniskt signerad**

.....  
Camilla Brännfors

.....  
Erik Colliander

.....  
Henrik Wahren

.....  
Petrus Jansson

.....  
René Lintunen

.....  
Ulrika Gustavsson

.....  
Inger Feem

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovising

.....  
Anna Ericson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tollare Hamnplan i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Anna Eriksson  
Av föreningen vald revisor

**REDOVISNING AV  
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING  
FÖR**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOLLARE HAMNPLAN**

**Produktionskostnad enligt ekonomisk plan**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad	500 422 000
<b>Produktionskostnad brutto:</b>	<b>500 422 000</b>

<b>Produktionskostnad netto:</b>	<b>500 422 000</b>
----------------------------------	--------------------

---

**Slutlig produktionskostnad**

Kontraktssumma:	<b>500 422 000</b>
<b>Produktionskostnad brutto:</b>	<b>500 422 000</b>

**Finansiering enligt ekonomisk plan**

SEB Ränta 2,16 %	91 079 000
------------------	------------

Summa lån:	91 079 000
------------	------------

Insatser:	402 970 000
-----------	-------------

Återvunnen moms	6 373 000
-----------------	-----------

<b>Summa finansiering:</b>	<b>500 422 000</b>
----------------------------	--------------------

**Nuvarande finansiering per 2020-12-31**

***Lån***

SEB Ränta 1,39 %, Bunden till 2021-01-28	30 000 000
--	------------

Amortering 0 kr

SEB Ränta 0,82 %, Bunden till 2022-01-28	29 579 000
--	------------

Amortering 0 kr

SEB Ränta 1,84 %, Bunden till 2023-01-30	29 500 000
--	------------

Amortering 250 000 kr

---

Total summa lån:	<b>89 079 000</b>
------------------	-------------------

Insatser: *	400 880 000
-------------	-------------

---

<b>Summa nuvarande finansiering:</b>	<b>489 959 000</b>
--------------------------------------	--------------------

**\* Av insatser enl. ekonomisk plan är 2 090 000 kr redovisat som rörelseintäkt i bokslut 2018.**

# BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF TOLLARE HAMNPLAN

HSB bostadsrättsförening Tollare Hamnplan i Nacka med organisationsnummer 769630-5825

## **VERKSAMHETEN**

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 23 juni 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2015.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Nacka.

### *Projektet*

Bostadsrättsföreningen består av fyra hus som totalt innehåller 84 lägenheter, fastigheten 1 och 2 är 13 våningar högt och fastigheten 3 och 4 är 5 våningar högt. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök Första inflyttning var 7 november 2018 och den sista ägde rum 20 december 2018

### Lägenheterna är fördelade på:

5 lägenheter med ett rum och kök  
27 lägenheter med två rum och kök  
30 lägenheter med tre rum och kök  
20 lägenheter med fyra rum och kök  
2 lägenheter med fem rum och kök

I bostadsrättsföreningen finns två gemensamma terrasser varav att det finns ett växthus på en av terrassen och det finns även en bastu och relax avdelning samt ett gemensamt styrelserum

### *Gemensamhetsanläggning*

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Tollare Strand samt gemensamhetsanläggning för grundsula och dränering för deltagande fastigheter, Tollare 1:452 och Tollare 1:140





# Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**