

Verksamhetsberättelse
och bokslut för
HSB BRF Bergakungen i Nacka
Verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 714000-0063

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Org.nr: 714000-0063

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1955 värdeår 1955

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Rabatter längs fasaden på 30-huset (port 31-39) planerats om samt kompletterats med ny växtlighet och kantsten mellan rabatt och trottoar.

Ombyggnad av tomställd hyreslokal i 30-huset som skall bli bostäder har getts bygglov och projektering är påbörjad, byggnation beräknas påbörjas under våren 2020.

Under 2019 har samtliga torktumlare, torkskåp och tvättmaskiner (exklusive grovtvättmaskinen) i tvättstugan i 40-huset (port 41-49) bytts ut. Tvättstugan har i samband med maskinutbytet fräschats upp genom ommålning av väggarna.

Samtliga dag- och spillvattenrör i bottenplattan i 50-huset (port 51-55) har spolats och filmats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lokal	Ombyggnad av lokal till bostäder

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
För kalendarium för större utförda underhåll, se bilaga.		

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-26. Vid stämman deltog 25 medlemmar, 1st representerade annan medlem via fullmakt, därav 26 röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hampus Skoug	Ordförande
Johan Krantz	Vice ordförande
Henry Westerberg	Sekreterare
Anna Kustenberg	Ledamot
Jenny Johansson	Ledamot
Bror Lundbergh	Ledamot
Marcus Weurlander	Ledamot
Andrea Ochsenhofer	Ledamot
Philip Byving	Ledamot
Anne Källman	HSB-Ledamat

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andrea Ochsenhofer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jenny Johansson, Johan Krantz, Bror Lundbergh och Hampus Skoug. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Näsberg	Föreningsvald ordinarie
Maj Widding	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Hampus Skoug och Johan Krantz.

Valberedning

Valberedningen består av 5 medlemmar varav den förstnämnda är sammankallande:

Margareta Markus
Erik Andersson
Inger Steen
Peter Forsström
Lars-Ingvar Sten

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-01.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 228 (221) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 30 (19) 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 fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	681	681	648	648	648
Totala Intäkter kr/kvm	762	753	726	706	715
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	256	230	232	136	137
Belåning, kr/kvm	3 730	3 825	4 309	4 365	3 802
Räntekänslighet	6%	6%	7%	7%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	423	443	406	443	447
Energikostnader kr/kvm	131	134	122	134	125

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 058	8 947	8 629	8 394	8 493
Resultat efter finansiella poster	176	709	882	77	90
Soliditet	50%	49%	46%	45%	49%

(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	9 058 472
Rörelsekostnader	- 8 536 316
Finansiella poster	- 346 595
Årets resultat	175 561
Planerat underhåll	+ 1 036 793
Avskrivningar	+ 1 830 640
Årets sparande	3 042 994
Årets sparande per kvm total yta	258

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	4 816 856	-1 128 160	708 603
Reservering till fond 2019			552 000	-552 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 036 793	1 036 793	
Balanserad i ny räkning				708 603	-708 603
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					175 561
Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	4 332 063	65 235	175 561

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-419 558
Årets resultat	175 561
Reservering till underhållsfond	-552 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 036 793
Summa till stämmans förfogande	240 796

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	240 796
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 058 472	8 947 273
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 996 345	-5 231 403
Övriga externa kostnader	Not 3	-243 632	-171 258
Planerat underhåll		-1 036 793	-196 344
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-428 905	-390 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 640	-1 830 640
Summa rörelsekostnader		<u>-8 536 316</u>	<u>-7 819 900</u>
Rörelseresultat		522 156	1 127 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 520	4 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-356 116</u>	<u>-423 562</u>
Summa finansiella poster		<u>-346 595</u>	<u>-418 770</u>
Årets resultat		175 561	708 603

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	87 812 084	89 635 223
Inventarier och maskiner	Not 8	15 000	22 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	139 623	0
		<u>87 966 707</u>	<u>89 657 723</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 967 207</u>	<u>89 658 223</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		134 068	17 690
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 458 829	1 669 837
Placeringskonto HSB Stockholm		183	183
Övriga fordringar	Not 11	1 756	7 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	418 000	284 294
		<u>2 012 836</u>	<u>1 979 288</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	1 370	62 657
Summa omsättningstillgångar		<u>4 014 206</u>	<u>3 041 945</u>
Summa tillgångar		<u>91 981 413</u>	<u>92 700 168</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	428 569	428 569
Upplåtelseavgifter	40 893 166	40 893 166
Yttre underhållsfond	4 332 063	4 816 856
	<u>45 653 798</u>	<u>46 138 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	65 235	-1 128 160
Årets resultat	175 561	708 603
	<u>240 796</u>	<u>-419 558</u>
Summa eget kapital	<u>45 894 595</u>	<u>45 719 034</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>42 326 947</u>	<u>44 329 447</u>
	42 326 947	44 329 447
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 750 000	870 000
Leverantörsskulder	551 210	338 470
Skatteskulder	11 931	21 994
Fond för inre underhåll	173 055	178 225
Övriga skulder	Not 17 109 371	83 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 164 305</u>	<u>1 159 789</u>
	3 759 871	2 651 688
Summa skulder	46 086 818	46 981 135
Summa eget kapital och skulder	<u>91 981 413</u>	<u>92 700 168</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	175 561	708 603
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 830 640	1 830 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 006 201</u>	<u>2 539 242</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-244 556	-6 454
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>228 183</u>	<u>-100 187</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 989 828</u>	<u>2 432 600</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-139 623</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-139 623</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 122 500</u>	<u>-5 722 600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 122 500</u>	<u>-5 722 600</u>
Årets kassaflöde	727 705	-3 290 000
Likvida medel vid årets början	2 732 677	6 022 678
Likvida medel vid årets slut	3 460 382	2 732 678

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



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 884 312	7 884 312
Årsavgifter el	471 212	477 909
Hyror	87 752	125 094
Bredband	255 000	255 000
Övriga intäkter	168 248	156 531
Försäkringsersättning	200 859	48 427
Bruttoomsättning	<u>9 067 383</u>	<u>8 947 273</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 768	0
Hyresförluster	-143	0
	<u>9 058 472</u>	<u>8 947 273</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	584 851	858 341
Reparationer	561 329	677 991
El	738 057	690 369
Uppvärmning	727 510	808 748
Vatten	566 182	566 232
Sophämtning	433 100	307 197
Fastighetsförsäkring	187 091	173 378
Kabel-TV och bredband	374 635	373 784
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	255 460	245 260
Förvaltningsarvoden	506 770	475 577
Övriga driftkostnader	61 361	54 526
	<u>4 996 345</u>	<u>5 231 403</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 953	25 994
Administrationskostnader	101 842	78 651
Extern revision	14 775	14 413
Konsultkostnader	31 863	0
Medlemsavgifter	52 200	52 200
	<u>243 632</u>	<u>171 258</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	296 240	281 250
Revisionsarvode	16 600	15 625
Övriga arvoden	16 000	10 000
Sociala avgifter	90 065	83 381
Övriga personalkostnader	10 000	0
	<u>428 905</u>	<u>390 256</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	633	830
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 991	3 092
Övriga ränteintäkter	1 896	870
	<u>9 520</u>	<u>4 792</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	351 153	420 516
Övriga räntekostnader	4 963	3 046
	<u>356 116</u>	<u>423 562</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	118 296 224	118 296 224
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 932 824	118 932 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 297 601	-27 474 462
Årets avskrivningar	-1 823 140	-1 823 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 120 741	-29 297 601
Utgående bokfört värde	87 812 084	89 635 223
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	966 000	1 065 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 171 000	732 000
Summa taxeringsvärde	202 137 000	164 797 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	295 421	295 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 421	295 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-272 921	-265 421
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 421	-272 921
Bokfört värde	15 000	22 500
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	139 623	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 623	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 756	6 019
Övriga fordringar	0	1 265
	1 756	7 284

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																						
	Förutbetalda kostnader	414 584	283 369																																				
	Upplupna intäkter	3 416	925																																				
		418 000	284 294																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 13	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000																																				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0																																				
		2 000 000	1 000 000																																				
Not 14	Kassa och bank																																						
	Handelsbanken	0	6 250																																				
	Nordea	1 370	56 407																																				
		1 370	62 657																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788896952</td><td>0,80%</td><td>2020-03-23</td><td>10 637 846</td><td>450 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788917852</td><td>0,62%</td><td>2020-08-21</td><td>9 008 774</td><td>400 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788924042</td><td>0,63%</td><td>2020-09-28</td><td>14 010 727</td><td>550 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788924050</td><td>0,55%</td><td>2020-10-30</td><td>10 419 600</td><td>350 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>44 076 947</td><td>1 750 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788896952	0,80%	2020-03-23	10 637 846	450 000	Nordea Hypotek	39788917852	0,62%	2020-08-21	9 008 774	400 000	Nordea Hypotek	39788924042	0,63%	2020-09-28	14 010 727	550 000	Nordea Hypotek	39788924050	0,55%	2020-10-30	10 419 600	350 000					44 076 947	1 750 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Nordea Hypotek	39788896952	0,80%	2020-03-23	10 637 846	450 000																																		
Nordea Hypotek	39788917852	0,62%	2020-08-21	9 008 774	400 000																																		
Nordea Hypotek	39788924042	0,63%	2020-09-28	14 010 727	550 000																																		
Nordea Hypotek	39788924050	0,55%	2020-10-30	10 419 600	350 000																																		
				44 076 947	1 750 000																																		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				42 326 947																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				35 326 947																																		
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			53 364 000	53 364 000																																		
Not 16	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 750 000	870 000																																		
Not 17	Övriga skulder																																						
	Källskatt			109 371	83 210																																		
				109 371	83 210																																		
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	19 663		19 834																																			
	Förutbetalda hyror och avgifter	748 649		658 182																																			
	Övriga upplupna kostnader	395 993		481 773																																			
		1 164 305		1 159 789																																			

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



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter

2019-12-31

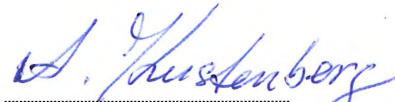
2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 2020-02-11


Hampus Skoug



Anna Kustenberg



Andrea Ochsenhofer



Bror Lundbergh

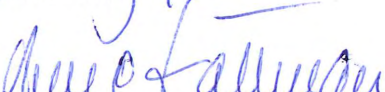

Philip Byving


Henry Westerberg


Jenny Johansson


Johan Krantz


Marcus Weurlander


Anne Källman

Vår revisionsberättelse har 2020-02-17 lämnats beträffande denna årsredovisning



Leif Näsberg
Av föreningen vald revisor



Joakim Hett
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergakungen i Nacka för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisionsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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.

AG

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 Bergakungen i Nacka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

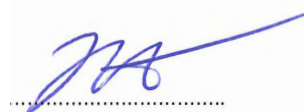
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17/2-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

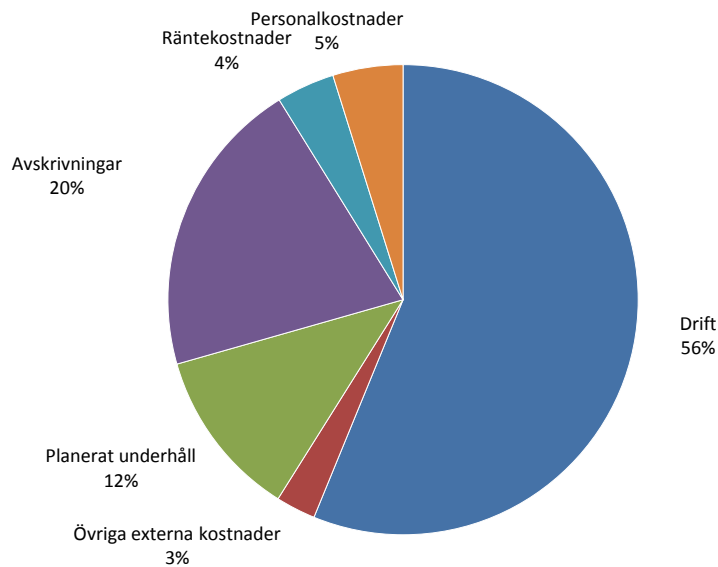


Leif Näsberg

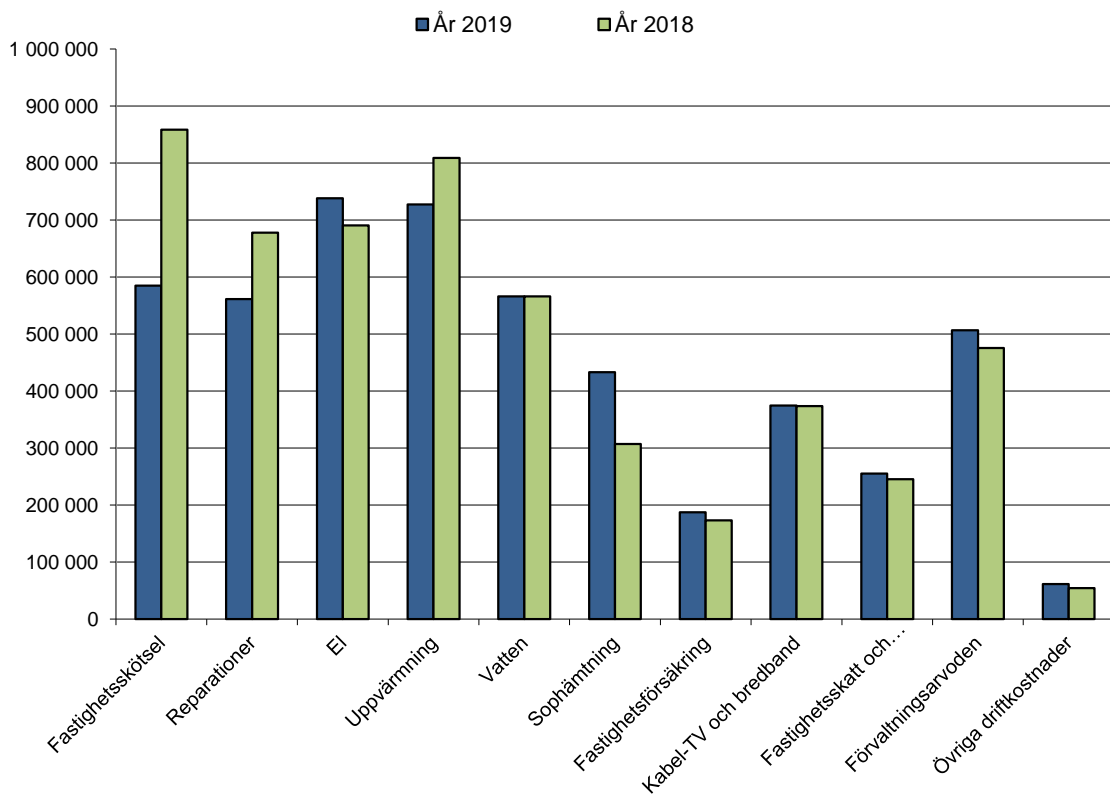
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Kalendarium över större utförda renoveringar

2018	OVK (obligatorisk ventilations kontroll) utfördes i samtliga lägenheter utom fem.
2017	Passer- och låssystem samt fönsterprojekt färdigställdes och slutbesiktigades.
2016	Byte av fönster och balkongdörrar. Nytt Passer- och låssystem. Byte av cirkulationspumpar i värmeanläggningen.
2015	Justering av anläggningen för produktion av varmvatten. I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage. Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39. Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset
2014	Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet. Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet. Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49. Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39. Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.
2013	Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39 Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39 Spolning av avloppsstammar Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39
2012	Utbyte av samtlig trapphusarmatur Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55 Sänkning av skorsten Ny takbeläggning på grovsoprummet
2011	Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter. Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53. Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.
2010	Renovering av terrassbjällklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39 Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser. Reparation och förstärkning av undersidan.
2009	Byggt nya sophus för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkasterna och sopkarusellerna togs bort.
2008	Målning av källargångar. Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada. Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39. Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsoprummet.
2007	Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja. Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter). Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55. Installation av postfack i entréplanen.
2006	Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.
2005	Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m ² kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter. Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.
2004	Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 samt nydragning av el. Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter. Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35. Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.
2003	Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49 Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45. Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.
2002	Byte av värmepump samt grundvattenpump.
2001	Installation av bredband.
1999	Renovering av hyreslokaler. Isolering av expansionsledning.
1998	Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31-55.
1997	Renovering av hyreslokaler.
1995	Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.
1993	Ny elpanna
1992	Åtgärder av skyddsrum. Fasadrenovering
1990	Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39. Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblendare.
1989	Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55.
1985	Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor