



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Läskpapperet

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.



Org Nr: 702001-3624

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm

Org.nr: 702001-3624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt

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 bildades 1961-05-01 och registrerades hos Länsstyrelsen 1961-09-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Läskapperet 8, Papphylsan 1, Pappersrullen 1 och Ritpapperet 1 i Vantörs församling, Stockholm (stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör). Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Totalt ingår 94 bostäder som samtliga upplåts med bostadsrätt samt en central värmecentral i panncentralen och undercentraler till respektive huslänga. Bostädernas totalyta uppgår till 9 803 kvm. För B-husens medlemmar finns separata garagebyggnader som är upplåtna med hyresrätt.

kv Läskapperet 8	4 längor typ A + panncentral	Mölnbalsbacken 2 – 78	38 radhus m varmgarage
kv Ritpapperet 1	1 länga typ B + 2 P-hus Två parkeringshus	Götaforsvägen 29 – 47	10 radhus 10 garageplatser
kv Pappersrullen 1	1 länga typ C1 och C2	Götaforsvägen 46 – 80	18 kedjehus m carport
kv Papphylsan 1	3 längor typ D	Mölnbalsbacken 88 – 142	28 radhus m garage

Föreningens fastighet är byggd år 1963, värdeår är 1963.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalen ska skrivas om 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3% från 1 april 2020. Styrelsen har beslutat att höja med ytterligare 2% från 1 april 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Styrelsen arbete har under året präglats av att få igång en bra kommunikation med HSB som är vår nya fastighetsförvaltare sedan årsskiftet. Uppstarten och styrelsearbetet har försvårats av den pandemi som började redan tidigt på året och som sedan ledde till att styrelsemötena efter stämman i princip enbart skett via videokonferens. De fyra driftmötena och andra möten med HSB har också i huvudsak skett som digitala möten, framförallt andra halvan av 2020.

De tilltänkta åtgärderna avseende planerat underhåll fortsatte att planeras och en del offerter togs in. Styrelsen fann dock att det behövdes ytterligare undersökningar och utredningsarbete för att komma

fram till beslut om lämpligaste teknik och upphandling. Detta ledde till att de åtgärder som var med i budgeten inte kom så långt som genomförande. Vid budgetmötet i november flyttades flertalet av de för 2020 planerade åtgärderna vidare till 2021 med vissa justeringar och utökningar.

Besiktningar och utredningsarbete och kontakter med HSB upptog en stor del av styrelsens tid. Utredningsarbetet har bland annat omfattat åtgärder avseende D-längornas garage för att ta fram lämpliga åtgärder mot svartmögel och skador i garagens betonggolv, byte av ventiler och termostater till samtliga värmeelement i föreningen, byte av liggande avloppsstammar och kallvattenrör i kulvertar till A-längorna och C-längan, förbättrad belysning för B-hus och gavlar vid A-husens vändplatser, förbättrad utomhusmiljö, införande av gemensamma sopstationer för boende i C-längan och D-längorna som är tänkta att ersätta individuella kärl för matavfall och hushållsavfall. En noggrann fönsterbesiktning genomfördes på 10 utvalda adresser för att få underlag till inplanering av framtida fönsteråtgärder. För 2021 planeras ytterligare uppföljning av fönsterstatus med enkät till samtliga boende.

Upptäckta brister i den asfaltering som genomfördes på länga A2 i slutet av 2019 föranledde anlitande av en oberoende besiktningsman som konstaterade att bristerna är så pass stora att de ska åtgärdas utan att invänta femårsgaranti tidpunkten. Styrelsens har bett leverantören om en åtgärdsplan att genomföras efter vintern 2021.

Stambyten genomfördes på fem adresser (i boendes regi).

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	A vändplaner+ B infart	Förbättrad belysning
2021	Samtliga	Komplett byte undercentraler - planering
2022	Samtliga	Komplett byte undercentraler – genomförande
2021	Samtliga	Byte samtliga ventiler och termostater till värmeelement
2021	Samtliga tak	Taksäkerhet
2021	A+C	Byte avloppsstammar och kallvattenrör i kulvertar
2021	B+D	Besiktning kallvattenrör och liggande avloppsstammar
2021--	All mark	Åtgärder som beslutas med gestaltungsplan som underlag
2021--	Olika adresser	Stambyten hos boende som sker efter hand
2021	Garage D	Åtgärder svartmögel/betonggolv mm.

Tidigare genomfört underhåll

Se bilaga 1.

Övriga väsentliga händelser

HSB fastighetsförvaltning: I januari startades avtalet med HSB som leverantör av fastighetsförvaltning. I samband med bytet av fastighetsförvaltare byttes samtliga lås till panncentral, UC och elskåp. Fram på höstkanten kompletterades samarbetet med HSB med ett förvaltaravtal.

Energideklaration: I januari lades även sista handen vid den energideklaration som enligt lag ska genomföras var tionde år.

Informationsmöte: I februari 2020 hölls ett informationsmöte om fastighetsunderhåll som genomförts under 2019 samt vad som var på gång 2020 och framåt. Som framgår ovan blev det under 2020 inga reella åtgärder utan styrelsens arbete präglades av utredningar.

Städdag: I april hölls den återkommande städdagen som pga. pandemin genomfördes med distans.

Grannsamverkan: Vi deltar fortsatt i Grannsamverkan mot inbrott och där har Pia Wallentin varit huvudkontaktombud och Per Hellström kontaktperson.

Balkongdörrar B-längan (G29-G47): Fem lägenheter i B-längan har under året investerat i balkongdörrar på sin baksida. Arbetet har utförts med beställning via BRF men bekostats av boende. Bygglovets gällande 5 år från 2020-01-15.

Råttproblem: Föreningen har fortsatt problem med råttor som orsakar skador. Under året har skador åtgärdats och flera motåtgärder genomförts, bland annat råttsäkringar i kulvertar till A-husen och C-längan.

Projekt avseende införande av gemensam sophantering för boende i C-längan och D-längorna: Styrelsen har studerat olika lösningar med gemensam sophantering för C- och D-längorna i syfte att ha lika / motsvarande lösningar som sedan 2014 finns för A-längorna och B-längan. Arbetet fortsätter under 2021.

Gestaltningssplan: Som underlag till förbättring av utomhusmiljön har styrelsen beställt en så kallad gestaltningssplan av HSB. Planen levererades i januari 2021 och utgör underlag till utformning och beslut om olika framtida åtgärder.

Radon: Radonmätningar och radonåtgärder fortsätter säsongen 2020-2021 och bedöms vara en fortsatt återkommande fråga.

Besiktningar vid överlåtelse och stambyten: Styrelsen har under 2020 beslutat att HSB ska hjälpa till med besiktning i samband med stambyten och överlåtelse. Slutlig implementering i början av 2021 inklusive uppdaterad information på www.brflaskpapperet.se.

Vattenskador: Under året har flera vattenskador inträffat. Kostnader för vattenskador är en återkommande utgift. Det är mot bakgrund av detta som styrelsen nu bland annat planerar byte av avloppsledningar i kulvertar och inför tydligare besiktningar (se ovan) i samband med överlåtelse och stambyten. Styrelsen har även beslutat att göra en uppföljning av den riskbesiktning av våtrum/stammar som genomfördes i december 2012.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. På grund av den pågående pandemin genomfördes stämman med möjlighet till poströstning. Fysiskt närvarande var 13 röstberättigade medlemmar, varav ingen genom fullmakt. Antalet medlemmar som avlämnat poströst var 24. Totalt 37 personer närvarade vid stämman på plats eller via poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-26 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Adress	Roll
Per Hellström	M22	Ordförande
Friederike Vesper	M132	Sekreterare
Robert Persson	M46	Huvudansvarig fastighet
Rolf Wahman	M34	Ekonomiansvarig
Björn Leander	M2	Ledamot
Jonas Nyberg	G41	Ledamot
Oskar Anjou	M140	Ledamot
Mathias Holtz	M54	Ledamot
Veikko Melakari	-	HSB ledamot (Veikko Melakari deltog pga sjukdom inte i styrelsens arbete och gick bort i början av 2020)

Styrelsen har under 2020-05-26 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Adress	Roll
Per Hellström	M22	Ordförande
Josefine Dahlqvist	M126	Sekreterare
Robert Persson	M46	Huvudansvarig fastighet
Rolf Wahman	M34	Ekonomiansvarig
Johan Brunberg	M104	Ledamot
Carolina Mårtens	M58	Ledamot
Oskar Anjou	M140	Ledamot
Mathias Holtz	M54	Ledamot
Martin Aderstedt	-	HSB ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Persson, Mathias Holtz, Oskar Anjou och Rolf Wahman. Dessutom lämnar Josephine Dahlqvist efter ett år pga. flytt till annan bostad.

Styrelsen har under kalenderåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har från 2020-05-26 varit Per Hellström, Robert Persson och Rolf Wahman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Charlotte Gustafsson	M90	Föreningsvald ordinarie
Susanne Schultzberg	M70	Föreningsvald suppleant
Borevision		Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Per Hellström med suppleant Robert Persson.

Valberedning

Valberedningen består av Helena Holmberg (M124), Bastian Ericsson (G78), Marie Berntson (M56) och Mårten Koch (G45).

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-27. OBS! utöver denna utvändiga besiktning har det dessutom genomförts ett antal andra besiktningar såsom fönster, asfalt mm.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 158 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Under året har 3 överlåtelser skett.

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.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	672	658	657	658	658
Totala intäkter kr/kvm*	696	671	668	666	666
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	184	176	198	211	216
Belåning, kr/kvm	836	836	836	836	836
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Totala driftkostnader kr/kvm*	505	487	466	449	444
Energikostnader kr/kvm	188	199	199	190	191
*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 och investeringar

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.

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	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 667	6 517	6 536	6 519	6 532
Resultat efter finansiella poster	974	880	1 220	1 241	628
Soliditet	62%	62%	60%	58%	56%

(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		6 800 055
Rörelsekostnader	-	5 783 012
Finansiella poster	-	42 714
Årets resultat		974 329
Planerat underhåll	+	278 852
Avskrivningar	+	555 249
Årets sparande		1 808 431
Årets sparande per kvm total yta		184

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 685 260	0	4 487 038	1 354 223	880 009
Reservering till fond 2020			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-291 901	291 901	
Balanserad i ny räkning				880 009	-880 009
Årets resultat					974 329
Belopp vid årets slut	8 685 260	0	4 448 137	2 273 132	974 329

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 273 132
Årets resultat	974 329
	3 247 462

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 234 231
Årets resultat	974 329
Reservering till underhållsfond	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond	291 901
Summa till stämmans förfogande	3 247 462

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 247 462
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 666 511	6 516 994
Erhållna ersättningar	Not 2	133 544	40 000
		<u>6 800 055</u>	<u>6 556 994</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 638 416	-4 344 252
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 701	-184 363
Planerat underhåll		-278 852	-349 757
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-257 793	-248 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 249	-500 083
Summa rörelsekostnader		<u>-5 783 012</u>	<u>-5 627 005</u>
Rörelseresultat		1 017 043	929 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 193	18 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-65 907	-68 862
Summa finansiella poster		<u>-42 714</u>	<u>-49 981</u>
Årets resultat		974 329	880 009

**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	<u>17 765 670</u>	<u>18 320 919</u>
		17 765 670	18 320 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>17 766 170</u>	<u>18 321 419</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 800	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 603 494	821 597
Placeringskonto HSB Stockholm		1 253	1 252
Övriga fordringar	Not 10	23 101	1 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>399 173</u>	<u>375 074</u>
		2 031 821	1 199 281
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 700 000	4 700 000
Kassa och bank	Not 13	740 253	740 253
Summa omsättningstillgångar		<u>8 472 074</u>	<u>6 639 534</u>
Summa tillgångar		<u>26 238 244</u>	<u>24 960 953</u>

**HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 685 260	8 685 260
Yttre underhållsfond	4 448 137	4 487 038
	<u>13 133 397</u>	<u>13 172 298</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 273 132	1 354 223
Årets resultat	974 329	880 009
	<u>3 247 462</u>	<u>2 234 231</u>
Summa eget kapital	<u>16 380 859</u>	<u>15 406 530</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>8 200 000</u>
	0	8 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 200 000	0
Leverantörsskulder	354 351	429 944
Skatteskulder	44 363	63 903
Övriga skulder	Not 16 2 627	1 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 256 044</u>	<u>859 275</u>
	9 857 385	1 354 424
Summa skulder	9 857 385	9 554 424
Summa eget kapital och skulder	<u>26 238 244</u>	<u>24 960 953</u>

**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	974 329	880 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	555 249	500 083
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 529 579	1 380 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 642	-7 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	302 961	-103 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 781 898	1 268 484
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-594 220
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-594 220
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	1 781 898	674 264
Likvida medel vid årets början	6 263 102	5 588 838
Likvida medel vid årets slut	8 045 000	6 263 102

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





HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm

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 1,94 % 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 beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8349 kronor per småhus.

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.



**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 591 477	6 446 640
Hyrer	24 000	24 000
Övriga intäkter	51 034	48 954
Bruttoomsättning	<u>6 666 511</u>	<u>6 519 594</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-2 600
	6 666 511	6 516 994
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållna ersättningar	<u>133 544</u>	<u>40 000</u>
	133 544	40 000
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	281 055	337 254
Reparationer	679 885	309 847
El	38 308	46 173
Uppvärmning	1 544 923	1 675 984
Vatten	257 491	230 948
Sophämtning	54 705	36 081
Fastighetsförsäkring	142 535	138 926
Kabel-TV och bredband	163 367	162 194
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	784 806	756 606
Förvaltningsarvoden	196 705	160 484
Tomträttsavgäld	479 000	479 000
Övriga driftkostnader	<u>15 636</u>	<u>10 755</u>
	4 638 416	4 344 252
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 352	4 075
Administrationskostnader	14 154	8 310
Extern revision	10 855	10 700
Konsultkostnader	0	142 938
Medlemsavgifter	<u>18 340</u>	<u>18 340</u>
	52 701	184 363
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 741	176 699
Revisionsarvode	9 460	9 300
Övriga arvoden	9 460	9 300
Sociala avgifter	<u>59 132</u>	<u>53 252</u>
	257 793	248 551
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	549	474
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	22 383	18 019
Övriga ränteintäkter	<u>261</u>	<u>387</u>
	23 193	18 882
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	65 813	68 588
Övriga räntekostnader	<u>94</u>	<u>274</u>
	65 907	68 862

**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	28 474 825	27 271 183
Årets investeringar	0	1 203 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 474 825	28 474 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 153 906	-9 653 823
Årets avskrivningar	-555 249	-500 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 709 155	-10 153 906
Utgående bokfört värde	17 765 670	18 320 919
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 004 000	138 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	175 342 000	175 342 000
Summa taxeringsvärde	313 346 000	313 346 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	572	1 358
Övriga fordringar	22 529	0
	23 101	1 358
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	374 131	372 139
Upplupna intäkter	25 042	2 935
	399 173	375 074

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

**HSB Bostadsrättsförening Läskapperet i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 700 000	4 700 000			
		5 700 000	4 700 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	740 253	740 253			
		740 253	740 253			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788991483	0,82%	2021-08-17	8 200 000	0
					8 200 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				8 200 000	8 200 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				8 200 000	0
					8 200 000	0
Not 16	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				2 627	1 302
					2 627	1 302
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				8 405	8 088
	Förutbetalda hyror och avgifter				539 142	491 003
	Övriga upplupna kostnader				708 497	360 184
					1 256 044	859 275

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

**HSB Bostadsrättsförening Läskpapperet i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Per Hellström

.....
Rolf Wahman

.....
Josefine Dahlqvist

.....
Martin Aderstedt

.....
Mathias Holtz

.....
Oskar Anjou

.....
Carolina Mårtens

.....
Robert Persson

.....
Johan Edvinsson (Brunberg)

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Läskapperet i Stockholm, org.nr. 702001-3624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Läskapperet i Stockholm 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 Läskapperet i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

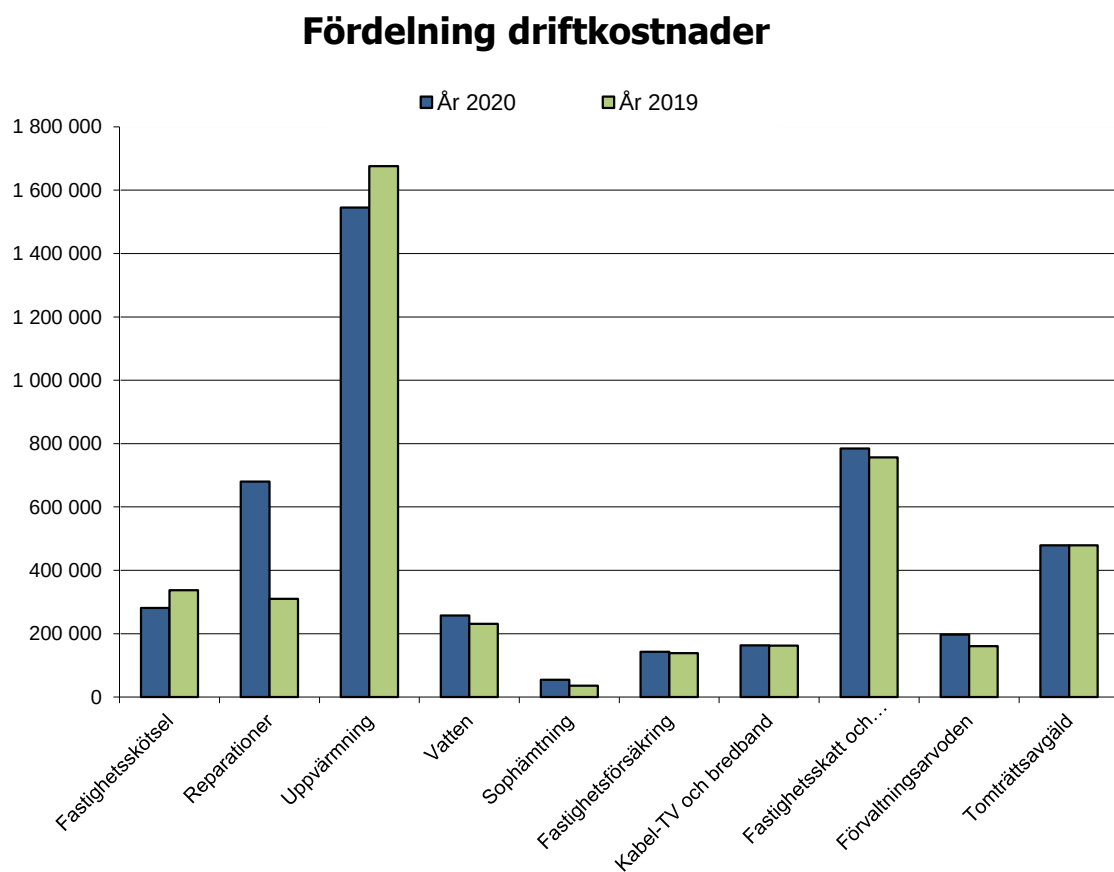
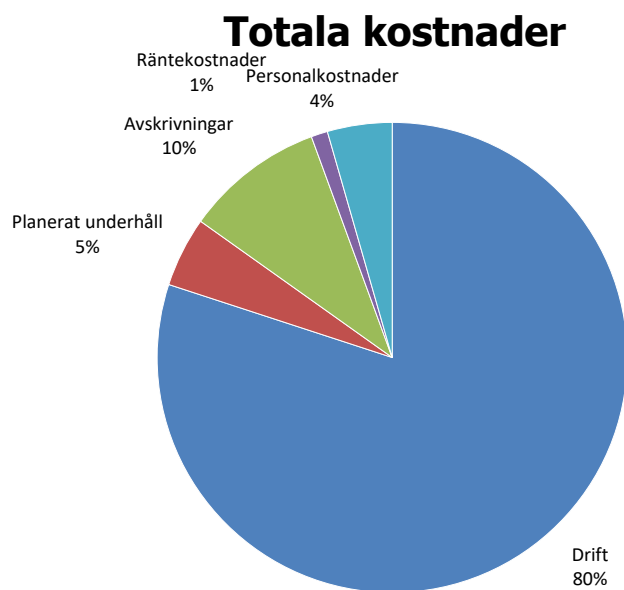
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Charlotte Gustavsson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm



Bilaga 1: Genomförda underhållsåtgärder				
År	Åtgärd	Adress	Entreprenör	Kostnad
1. Fasader (väggar).				
2000	Byte garageportar	A- & D-Hus	Garageportexp	568 000 kr
2000	Byte luckor undercentraler	UC		44 000 kr
2003-04	Målning garage (delvis)	D-Hus	ESSE-bygg	99 400 kr
2007	Byte garageportar	B-Hus	Garageportexp	97 000 kr
2009-11	Renovering fasader	Samtliga	Sandå Måleri	~12 000 000 kr
2009-11	Tilläggsisolering gavlar	A-Hus	Sandå	Del av ovan
2019	Ventilationsdon	D-hus garage	Valvet	51 000 kr
2. Fönster				
1983	Fönsterkarmar renoverade. Karmar & bågar beklädda med plåt (dobel)	Samtliga	ESSE-bygg	21 600 kr
2003	Karmar beklädda med plåt	M78	ESSE-bygg	57 900 kr
2008	Montering av spaltventiler	Div		
2009-11	Målning av fönster i samband med fasadrenovering	Samtliga		Del av fasad-renovering
2019	Fönsterreparationer	M34 + G29	Tumba Glas och fönsterrenovering AB	35 000 kr
2020	Komplett inventering av 10 adresser	10 utvalda	Via HSB	62 000 kr
3. Tak				
1990	Omläggning tak	Samtliga	Ahlins plåt	4 000 000 kr
1990	Nyinst. Hängrännor, stuprör	Samtliga	Ahlins plåt	
2009-2011	Översyn skärmtak och hängrännor/stuprör i samband med fasadrenovering	Samtliga	Sandå	Se fasad-renovering
2009	Omläggning takpapp	C & D-hus	MTB	900 000 kr
2014	Omläggning takpapp samt översyn entréer	D3 garage	Årsta Bleck o plåt	210 000 kr
2015	Omläggning papp, takfönster mm (ej fönster A2), tas som aktivering i balansräkningen och skrivs av på 30 år.	A1-A4 + B	Vantörs Bleck & Plåtslageri AB	3 283 000 kr
2016	Reparation av tak C-hus 4 adresser		Ekerö bygg o entreprenad	91 500 kr
2019	Byte takfönster långa A2, lika de som byttes på A1, A3-4 vid takrenoveringen	M16-M30	Vantörs Bleck & Plåtslageri AB	57 500 kr
4. Mark				
2007	Rep. trappor	M88-M142		
2014	Asfaltering, mindre omfattning			9000 kr
2018-2019	Asfaltering , entrésteg, byte två dagvattenbrunnar, ny ledning mellan, nya lock	A1	Utby betong (19'), Infra Mark	700 000 kr
2018	Monterat skyddsräcke vid vändplan.	A1	Lars Lundström Service AB	27 000 kr
2018	Gavel Mölndalsbacken 88 nytt staket.	D1	Lars Lundström Service AB	36 000 kr
2018	Gräsmatta mm gavel M14	A1	SSP fastighetsunderhåll	31 000 kr
2018	Gavel M14 uppgrävning dagvattenledning, installation rensbrunn.	A1	Lars Lundström Service AB	45 000 kr
2019	Asfaltering, byte en dagvattenbrunn, nya låsbara lock entrésteg mm	A2	GW Asfalt	456 000 kr
2019	Klippning häckar mm bland annat inför asfaltering	A1, A2	SSP fastighetsunderhåll	20 000 kr
2019	Nedtagning av döda träd, 4 granar, 2 björkar, stubbfräsning mm	Flera platser	SSP fastighetsunderhåll	58 000 kr
2019	Beskärning av 12 lönnar G50, G56, B (7st) A1 (3st)		SSP fastighetsunderhåll	56 000 kr
2019	Diverse slyröjning, borttagning av mindre träd och häckar		SSP fastighetsunderhåll	34 000 kr
2020	Gestalttningsplan + markritningar	Alla markytor	HSB	Ca 110 000 kr
5. Grunder				
1985?	Dränering dagvatten	B-Hus		
1987?	Rep/förstärkn. Grundisolering, drän.	B-Hus		
1991	Rep/förstärkn. Grundisolering, drän.	M90		
2012	Komplett omdränering	B	Svenska fukt	Ca 1 400 000
2013	Uppgrävning, borttagning av rötter i dagvattenrör för takavvattning	C, G54-56	Via Valvet	
2016	Radonsanering	C: G70-G80	Hemkomfort	222 450 kr
2016	D-hus grundundersökningar samt M88 dränering	M88	HSB Mark o trädgård	455 919 kr
2018	Gavel M2 omlagd dränering och omläggning av plattor.	A1	Lars Lundström Service AB	29 000 kr
2020	Råttssäkring kulvertar	Samtliga	HSB	52 000 kr

Bilaga 1: Genomförda underhållsåtgärder				
År	Åtgärd	Adress	Entreprenör	Kostnad
6. VVS (Installationer, värmeanläggning, distr.system)				
19??	Byte av termostatvent. Radiatorer	Samtliga		156 000 kr
1993	Installation avstängningsventiler	Samtliga	Södra Rör	820 000 kr
1998	Installation fjärrvärme	M78, UC	Landbergs Rör	75 100 kr
2002	Underhållsspolning avloppsstammar	Samtliga	Ragn-Sells	1 700 000 kr
Löpande	Byte avloppsstammar	Samtliga		
2004	Undersökn. Av rörsystemets kondition	B- & D-Hus		500 000 kr
2005	Distr.system för kallvatten	B- & D-Hus		600 000 kr
2006-07	Distr.system för kallvatten	A- & C-Hus		okänd
2013	Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar. Pumpgropar B-hus, tillkommande jobb för dräneringen, Byte av trasiga avloppsrör	Samtliga		
2016	Panncentralen nytt avlopp, stambyten och sättningar C-hus			199 168 kr
7. Elinstallationer				
2003	Översyn av belysning i kulvertar	A- & C-Hus	HSB	11 000 kr
8. Övrigt				
2003	Installation brandvarnare	Samtliga	Brandsäkra	13 000 kr
2016	Trädfällning		Arborea	29 750 kr

Bilaga: 2020 årsredovisning: Sammanställning av avskrivningar

Anläggningsgrupp	Beskrivning	Anskaffning	Anskaffn.år	Livslängd (månader)	Avskrivning år/ %	Årets avskr.	Ack. avskr.	Restvärde
FASADFONSTER	Fasad fönster inkl balkong ytterdörrar två poster	1 412 030		565	50 / 2%	-29 990	-273 435	1 138 595
FASADFONSTER	Fasad fönster inkl balkong ytterdörrar två poster	876 779		585	50 / 2%	-17 985	-121 680	755 099
FASADFONSTER	Fasad fönster inkl balkong ytterdörrar två poster	2 288 809				-47 975	-395 115	1 893 694
GEMUTRYMME	Rest	1 471 496		1179	100 / 1%	-14 977	-542 564	928 932
GEMUTRYMME	Sopanläggning 2014	234 500	2014	240	20 / 5%	-11 725	-82 075	152 425
GEMUTRYMME	Gemensamma utrymmen hiss trapphus mm	1 705 996				-26 702	-624 639	1 081 357
INREYTSKIKT	Inre ytskiikt Inre underhåll	2 452 494		1179	100 / 1%	-24 962	-904 274	1 548 220
MARKANLÄGG	Markanläggningar (asfaltering A1+A2 2019)	1 203 462		240	20 / 5%	-60 182	-65 197	1 138 445
STOMKOMPL	Stammar värme och el	2 290 184		459	33 / 3%	-59 874	-2 170 156	120 028
STOMKOMPL	Stammar värme och el	2 076 955		416	33 / 3%	-59 912	-758 441	1 318 514
STOMKOMPL	Stomkompletteringar två poster	4 367 139				-119 786	-2 928 598	1 438 541
STOMME	Stomme & Grund	12 017 220		1179	100 / 1%	-122 313	-4 430 944	7 586 276
TEKNINST	Ventilation	569 739		285	25 / 4%	-23 989	-162 266	407 473
TEKNINST	Styr och övervakning, tekniska installationer	233 959		141	11 / 9%	-19 911	-193 809	40 150
TEKNINST	Teknisk installation	803 698				-43 900	-356 075	447 623
YTERTAK	Yttertak	352 957		480	33 / 3%	0	-352 957	0
YTERTAK	Takrenovering 2015	3 282 870	2015	360	33 / 3%	-109 429	-1 004 313	2 631 514
YTERTAK	Yttertak	3 635 827				-109 429	-1 004 313	2 631 514
Summor		28 474 825				-555 249	-10 709 155	17 765 670

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