

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	49 622 414	48 654 666
Årsavgifter, lokaler	295 416	289 632
Hyrer, lokaler	3 119 839	3 107 579
Hyrer, p-platser	2 325 349	2 325 347
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-471 694	-448 731
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-97 793	-92 232
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	54 845 791	53 888 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	178 578	133 413
Övernattningslägenhet	69 277	67 363
Inkasso & påminnelseavgifter	35 352	25 442
Andrahandsavgifter	50 607	27 679
Q park och mobilmast (nytt avtal Q park)	372 895	151 374
Övriga intäkter	0	196 911
Summa övriga rörelseintäkter	706 709	602 182

KA

Not 4 Driftkostnader

2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--------------------------	--------------------------

Underhåll	-5 038 051	-3 336 564
Reparationer	-2 653 651	-3 079 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 484 712	-1 444 473
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 274 085
Försäkringspremier	-447 992	-401 701
Kabel- och digital-TV	-252 069	-250 564
Radonmätning	-13 950	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 663	-93 113
Serviceavtal (Undercentral och Styr och regler)	-109 513	-43 936
Hissbesiktning	-3 934	0
Bevakning och störningsjour	-54 396	-31 104
Snö- och halkbekämpning	-569 666	-533 581
Förbrukningsmaterial	-32 318	-55 300
Vatten	-1 839 269	-1 844 106
Fastighetsel	-7 329 067	-5 918 048
Uppvärmning	-5 079 444	-5 169 739
Sophantering och återvinning	-1 079 959	-1 058 648
Lokalvård	-881 234	-972 023

Summa driftkostnader

-30 195 888	-27 506 727
-------------	-------------



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Inre och yttre skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	-3 559 066	-3 561 984
Bredband, gruppanslutningsavtal (från 1 maj 2018)	-1 024 915	-685 211
Arvode, yrkesrevisor	-38 164	-47 436
Övriga förvaltningskostnader	-116 871	-160 756
Kreditupplysningar	-34 121	-11 007
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-178 578	-133 413
Trycksaker	-25 363	-29 644
Telefon	-40 660	-38 769
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-74 000
Köpta tjänster (IT)	-5 002	0
Konsultarvoden	-239 452	-147 605
Advokatkostnader	-9 750	-49 451
Bidrag till SVOB och trivselklubb (Trivselklubb vilande 2018)	-235 000	-200 000
Summa övriga externa kostnader	-5 580 943	-5 139 276

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-441 750	-387 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-76 699	-59 800
Sociala kostnader	-147 184	-137 440
Summa personalkostnader	-665 633	-584 240

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader (fasader och fönster färdigavskrivna)	-6 456 166	-7 580 470
Avskrivning Markanläggningar (p-platser)	-782 219	-782 008
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-7 238 385	-8 362 478

KA

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	439 841 018	439 841 018
Byggnader	47 214 461	47 214 461
Markanläggning	487 055 479	487 055 479
Årets anskaffningar	3 600 439	0
Hissar	3 600 439	0
	490 655 918	487 055 479
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-138 485 668	-130 905 198
Byggnader	-4 129 663	-3 347 655
Markanläggningar	-142 615 331	-134 252 853
Årets avskrivningar	-6 456 166	-7 580 470
Årets avskrivning byggnader	-782 219	-782 008
Årets avskrivning markanläggningar	-7 238 385	-8 362 478
	-149 853 716	-142 615 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	340 802 203	344 440 148
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	298 499 623	301 355 350
Byggnader	42 302 790	43 084 798
Markanläggningar		
Taxeringsvärden	931 000 000	719 000 000
Bostäder	30 600 000	30 000 000
Lokaler		
	961 600 000	749 000 000
Totalt taxeringsvärde	541 800 000	469 600 000
varav byggnader	419 800 000	279 400 000
varav mark		

KA

Not 9 Pågående arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
Liggande stammar	9 281 778	0
Passagesystem	9 090 589	0
Betongpelare	650 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 022 367	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i HSB och Fonus	1 527	1 545
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 527	1 545

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	129 561	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 650	101 041
Förutbetalda driftkostnader	34 186	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 487	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	251 935	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 667	68 289
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 703 486	986 330

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	23 925 452	38 339 416
Bankmedel Handelsbanken	280 935	210 558
Transaktionskonto, Swedbank	3 059 389	7 007 974
Summa kassa och bank	27 265 776	45 557 948



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	273 825 581	293 832 084
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 147 555	-141 399 568
Långfristig skuld vid årets slut	79 678 026	152 432 516

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-04	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-10	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-06-01	3 508 119,00	0,00	3 508 119,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2020-01-30	37 625 000,00	0,00	500 000,00	37 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,43%	2020-02-10	13 628 627,00	0,00	276 724,00	13 351 903,00
STADSHYPOTEK	0,43%	2020-02-12	18 111 384,00	0,00	367 744,00	17 743 640,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-02	7 592 922,00	0,00	76 504,00	7 516 418,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-02	13 820 197,00	0,00	139 248,00	13 680 949,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-12	18 249 288,00	0,00	183 872,00	18 065 416,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-04-30	8 206 586,00	0,00	172 772,00	8 033 814,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2020-05-04	13 755 512,00	0,00	138 248,00	13 617 264,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	9 767 695,00	0,00	105 248,00	9 662 447,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-06-03	6 289 968,00	0,00	63 376,00	6 226 592,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-30	17 750 000,00	0,00	300 000,00	17 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-12-11	13 734 824,00	0,00	141 596,00	13 593 228,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-03-01	7 560 000,00	0,00	160 000,00	7 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-03-01	32 008 626,00	0,00	329 136,00	31 679 490,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-06-01	16 500 000,00	0,00	82 500,00	16 417 500,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-09-30	28 223 336,00	0,00	461 416,00	27 761 920,00
Summa			293 832 084,00	0,00	20 006 503,00	273 825 581,00

*Senast kända räntesatser

Genomsnittsränta 0,89% (föregående år 0,93%).

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 580 884 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.

Till den kortfristiga skulden räknas även de lån som har omsättning under 2020, 190 556 671 kr. Föreningen har för avsikt att omsätta samtliga lån.

Handwritten signature

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	516 976	531 391
Övriga skulder	360 000	360 000
Mottagna depositioner	349 421	349 421
Skuld för moms	-2 501	19 177
Skuld sociala avgifter och skatter	921	0
Övrigt	3 282	16 177
Summa övriga skulder	1 228 098	1 276 166

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	177 125	191 331
Upplupna driftskostnader	65 625	112 713
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	175 398
Upplupna elkostnader	673 860	972 217
Upplupna vattenavgifter	307 002	0
Upplupna värmekostnader	636 241	670 362
Upplupna kostnader för renhållning	28 042	40 793
Upplupna revisionsarvoden	43 000	47 000
Upplupna styrelsearvoden	352 290	281 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893 060	1 237 065
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 166	5 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 430 920	2 829 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 648 331	6 563 608

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev	340 816 621	340 816 621

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

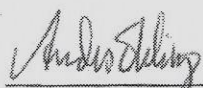
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

gr
KA

Styrelsens underskrifter

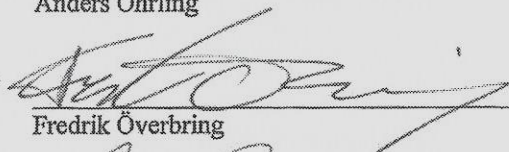
Stockholm 2020- 02-20



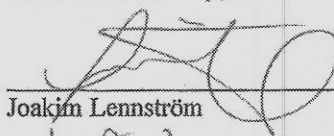
Anders Öhrling



Anna Christina Sävqvist



Fredrik Överbring



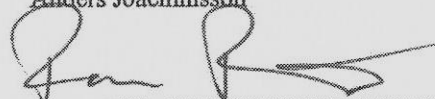
Joakim Lennström



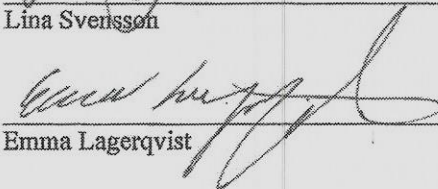
Anders Joachimsson



Lina Svensson



Patrick Bäckström



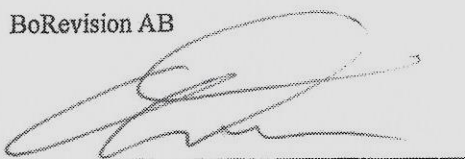
Emma Lagerqvist



Berivan Roozbayani

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020- 03-04

BoRevision AB



Ola Trané

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Andersson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm, org.nr. 702002-6816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga i Stockholm 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

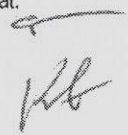
Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Östberga i Stockholm 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 mars 2020



Ola Trané

Karin Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

