



Org Nr: 714000-0063

Verksamhetsberättelse och bokslut för HSB BRF Bergakungen i Nacka

Verksamhetsåret 2020-01-01 till 2020-12-31



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.

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Bergakungen i Nacka**

Org.nr: 714000-0063

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020-01-01 – 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Nacka kommun: Sicklaön 92:3 (Bergakungen), adress Becksjudarvägen 31–39, Sicklaön 93:1 (Bergknallen), adress Becksjudarvägen 41–49 och Sicklaön 94:1 (Bergkristallen), adress 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	

*En hyreslokal har byggts om till två bostadsrätter. Bostadsrätterna har inte upplåtits år 2020 och redovisas därför som lokalyta. De 170 bostadsrätterna är exklusive de 2 nybyggda lägenheterna.

Föreningens fastighet är byggd 1955 värdeår 1955.

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

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inga åtgärder enligt underhållsplanen har genomförts, samtliga punkter flyttas till 2021.

Planerad ombyggnad av hyreslokal till två nya lägenheter har genomförts under året, dessa är iordningställda för försäljning under början av 2021.

Tidigare genomfört underhåll

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

För kalendarium för större utförda underhåll, se bilaga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma planerades först till 2020-03-24, men fick på grund av pandemin Covid-19 skjutas fram till 2020-06-03. Vid stämman deltog 16 personer varav 13 medlemmar där 1 st även representerade annan medlem via fullmakt, därav 14 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hampus Skoug	Ordförande
Johan Krantz	Vice ordförande
Henry Westerberg	Sekreterare
Jenny Johansson	Ledamot
Anna Kustenberg	Ledamot
Bror Lundbergh	Ledamot
Marcus Weurlander	Ledamot
Holger Wihlborg	Ledamot
Tobias Widén	Ledamot
Anne Källman	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henry Westerberg, Bror Lundbergh, Marcus Weurlander och Holger Wihlborg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Leif Näsberg	Föreningsvald ordinarie
Maj Widding	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll (BoRevision)	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 4 medlemmar varav förstränmda varit sammankallande.

Margareta Markus
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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-14.

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 230 (228) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 23 (30) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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	681	681	681	648	648
Totala intäkter kr/kvm*	701	724	713	686	676
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	256	230	232	136
Belåning, kr/kvm	3 657	3 730	3 825	4 309	4 365
Räntekänslighet	5%	6%	6%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	423	423	443	406	443
Energikostnader kr/kvm	130	131	134	122	134

*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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 693	9 058	8 947	8 629	8 394
Resultat efter finansiella poster	1 206	176	709	882	77
Soliditet	51%	50%	49%	46%	45%

(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	8 692 714
Rörelsekostnader	- 7 204 674
Finansiella poster	- 282 042
Årets resultat	1 205 999
Planerat underhåll	+ 21 813
Avskrivningar	+ 1 833 849
Årets sparande	3 061 660
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	4 332 063	65 235	175 561
Reservering till fond 2020			718 000	-718 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-21 813	21 813	
Balanserad i ny räkning				175 561	-175 561
Årets resultat					1 205 999
Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	5 028 250	-455 391	1 205 999

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	240 796
Årets resultat	1 205 999
Reservering till underhållsfond	-718 000
Ianspråktagande av underhållsfond	21 813
Summa till stämmans förfogande	750 608

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	750 608
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 692 714	9 058 472
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 685 901	-4 996 345
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 067	-243 632
Planerat underhåll		-21 813	-1 036 793
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-480 044	-428 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 833 849	-1 830 640
Summa rörelsekostnader		<u>-7 204 674</u>	<u>-8 536 316</u>
Rörelseresultat		1 488 040	522 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 980	9 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-290 021</u>	<u>-356 116</u>
Summa finansiella poster		<u>-282 042</u>	<u>-346 595</u>
Årets resultat		1 205 999	175 561

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	89 451 298	87 812 084
Inventarier och maskiner	Not 8	7 500	15 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	139 623
		<u>89 458 798</u>	<u>87 966 707</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 459 298</u>	<u>87 967 207</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 369	134 068
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 149 482	1 458 829
Placeringskonto HSB Stockholm		183	183
Övriga fordringar	Not 11	1 729	1 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	500 267	418 000
		<u>2 653 030</u>	<u>2 012 836</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	1 370	1 370
Summa omsättningstillgångar		<u>2 654 400</u>	<u>4 014 206</u>
Summa tillgångar		<u>92 113 698</u>	<u>91 981 413</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	5 028 250	4 332 063
	<u>46 349 985</u>	<u>45 653 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-455 391	65 235
Årets resultat	1 205 999	175 561
	<u>750 608</u>	<u>240 796</u>
Summa eget kapital	<u>47 100 593</u>	<u>45 894 595</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>10 412 846</u>	<u>42 326 947</u>
	10 412 846	42 326 947
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 32 701 601	1 750 000
Leverantörsskulder	414 148	551 210
Skatteskulder	20 771	11 931
Fond för inre underhåll	166 809	173 055
Övriga skulder	Not 17 222 214	109 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 074 715</u>	<u>1 164 305</u>
	34 600 259	3 759 871
Summa skulder	45 013 105	46 086 818
Summa eget kapital och skulder	<u>92 113 698</u>	<u>91 981 413</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 205 999	175 561
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 833 849	1 830 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 039 847</u>	<u>2 006 201</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 459	-244 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-111 213</u>	<u>228 183</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 979 093</u>	<u>1 989 828</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 325 940</u>	<u>-139 623</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 325 940</u>	<u>-139 623</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-962 500</u>	<u>-1 122 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-962 500</u>	<u>-1 122 500</u>
Årets kassaflöde	-1 309 347	727 705
Likvida medel vid årets början	3 460 382	2 732 677
Likvida medel vid årets slut	2 151 035	3 460 382

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.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 882 884	7 884 312
El, IMD	367 723	471 212
Hyrer	183 175	183 869
Bredband	254 952	255 000
Övriga intäkter	6 110	272 990
Bruttoomsättning	<u>8 694 844</u>	<u>9 067 383</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-8 768
Hyresförluster	-2 130	-143
	<u>8 692 714</u>	<u>9 058 472</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	434 185	584 851
Reparationer	489 731	561 329
El	637 015	738 057
Uppvärmning	632 223	727 510
Vatten	638 004	566 182
Sophämtning	471 282	433 100
Fastighetsförsäkring	198 715	187 091
Kabel-TV och bredband	378 317	374 635
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	264 300	255 460
Förvaltningsarvoden	474 673	506 770
Övriga driftkostnader	67 456	61 361
	<u>4 685 901</u>	<u>4 996 345</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 173	42 953
Administrationskostnader	32 162	101 842
Extern revision	16 250	14 775
Konsultkostnader	42 281	31 863
Medlemsavgifter	52 200	52 200
	<u>183 067</u>	<u>243 632</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	340 682	296 240
Revisionsarvode	17 200	16 600
Övriga arvoden	10 020	16 000
Sociala avgifter	101 017	90 065
Övriga personalkostnader	11 125	10 000
	<u>480 044</u>	<u>428 905</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	810	633
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 584	6 991
Övriga ränteintäkter	585	1 896
	<u>7 980</u>	<u>9 520</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	288 998	351 153
Övriga räntekostnader	1 023	4 963
	<u>290 021</u>	<u>356 116</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	118 296 224	118 296 224
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Årets investeringar	3 465 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 398 387	118 932 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 120 741	-29 297 601
Årets avskrivningar	-1 826 349	-1 823 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 947 089	-31 120 741
Utgående bokfört värde	89 451 298	87 812 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	966 000	966 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 171 000	1 171 000
Summa taxeringsvärde	202 137 000	202 137 000
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	-280 421	-272 921
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 921	-280 421
Bokfört värde	7 500	15 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	139 623	0
Årets investeringar	-139 623	139 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	139 623
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	1 729	1 756
	1 729	1 756

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																																								
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																										
Förutbetalda kostnader	500 267	414 584																																								
Upplupna intäkter	0	3 416																																								
	500 267	418 000																																								
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																										
Not 13 Kortfristiga placeringar																																										
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000																																								
	0	2 000 000																																								
Not 14 Kassa och bank																																										
Nordea	1 370	1 370																																								
	1 370	1 370																																								
Not 15 Skulder till kreditinstitut																																										
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Lånetyp</th><th>Ränta</th><th>Ränte- ändringsdag</th><th>Konverterings- dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788961118</td><td>Fast</td><td>0,71%</td><td>2023-03-15</td><td>2023-03-15</td><td>10 412 846</td><td>450 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788997775</td><td>Rörligt</td><td>0,32%</td><td>2021-03-29</td><td>2021-09-28</td><td>22 544 501</td><td>950 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788999697</td><td>Rörligt</td><td>0,35%</td><td>2021-04-29</td><td>2021-10-29</td><td>10 157 100</td><td>350 000</td></tr><tr><td colspan="6"></td><td>43 114 447</td><td>1 750 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Lånetyp	Ränta	Ränte- ändringsdag	Konverterings- dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788961118	Fast	0,71%	2023-03-15	2023-03-15	10 412 846	450 000	Nordea	39788997775	Rörligt	0,32%	2021-03-29	2021-09-28	22 544 501	950 000	Nordea	39788999697	Rörligt	0,35%	2021-04-29	2021-10-29	10 157 100	350 000							43 114 447	1 750 000		
Låneinstitut	Låne nummer	Lånetyp	Ränta	Ränte- ändringsdag	Konverterings- dag	Belopp	Nästa års amortering																																			
Nordea	39788961118	Fast	0,71%	2023-03-15	2023-03-15	10 412 846	450 000																																			
Nordea	39788997775	Rörligt	0,32%	2021-03-29	2021-09-28	22 544 501	950 000																																			
Nordea	39788999697	Rörligt	0,35%	2021-04-29	2021-10-29	10 157 100	350 000																																			
						43 114 447	1 750 000																																			
Styrelsen valde att frysa amorteringen under perioden augusti 2020 till mars 2021 för att bygga upp likviditet för lägenhetsombyggnaden. Utebliven amortering skall betalas in retroaktivt under våren 2021 när lägenheterna är sålda.																																										
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							34 364 447																																			
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							10 412 846																																			
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						53 364 000	53 364 000																																			
Not 16 Skulder till kreditinstitut																																										
Kortfristig del av långfristig skuld	32 701 601	1 750 000																																								
	32 701 601	1 750 000																																								
Not 17 Övriga skulder																																										
Momsskuld	18 323	0																																								
Källskatt	126 775	109 371																																								
	145 098	109 371																																								
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																										
Upplupna räntekostnader	8 603	19 663																																								
Förutbetalda hyror och avgifter	740 280	748 649																																								
Övriga upplupna kostnader	402 948	395 993																																								
	1 151 831	1 164 305																																								

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

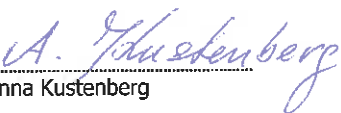
Noter

2020-12-31 2019-12-31


Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

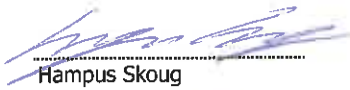
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2021-02-16


Anna Kustenberg


Anne Källman


Bror Lundbergh


Hampus Skoug

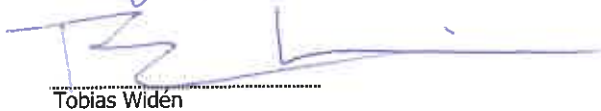

Henry Westerberg


Holger Wihlborg

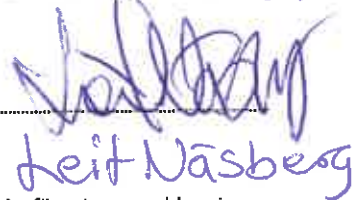

Jenny Johansson


Johan Krantz


Marcus Morgan Weurlander


Tobias Widén

Vår revisionsberättelse har 21-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Leif Näsberg
Av föreningen vald revisor


Joakim HAN
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 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 Bergakungen i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

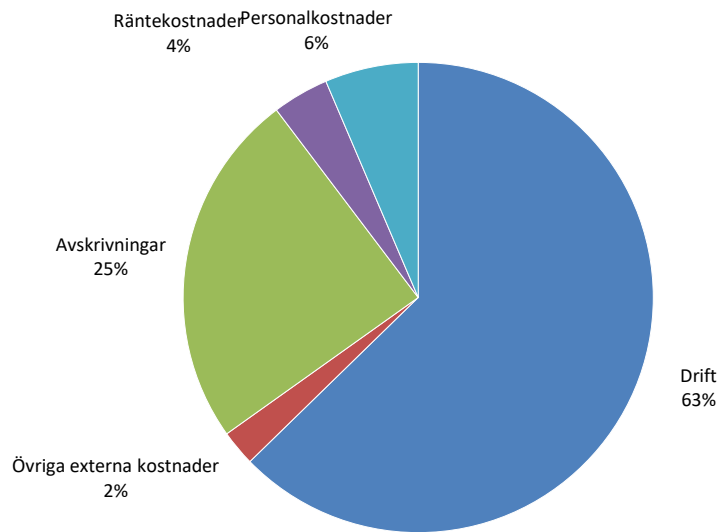
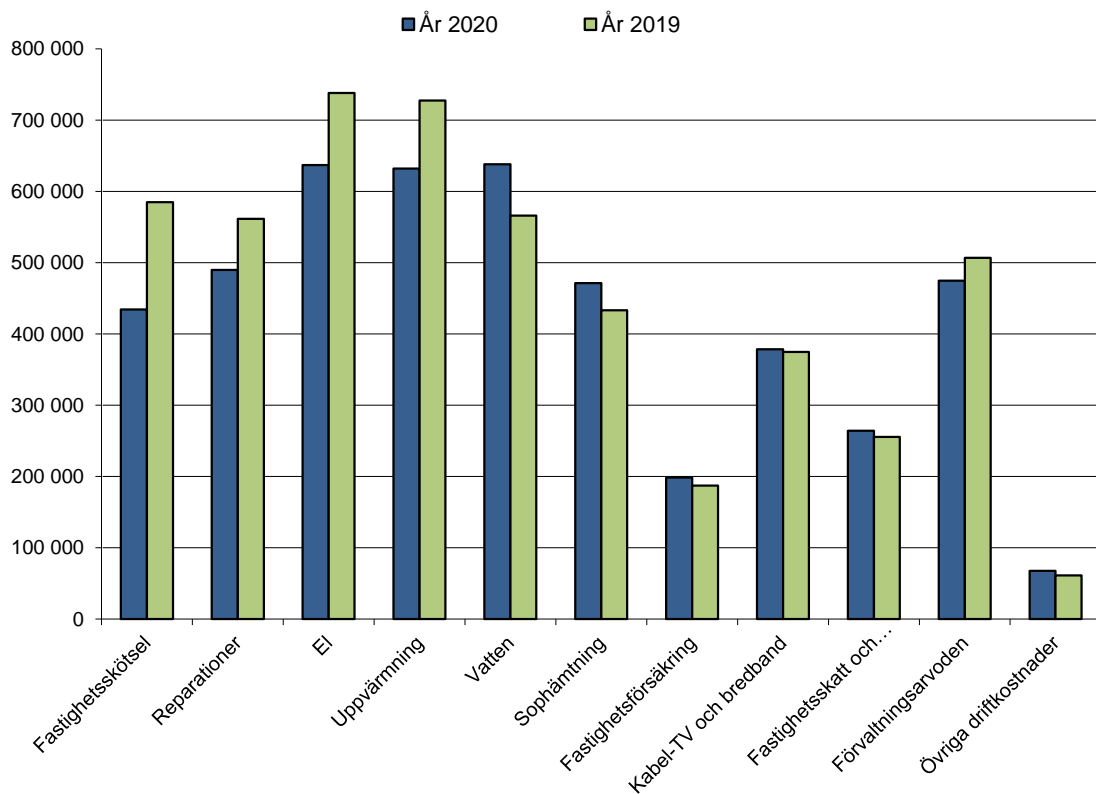
Stockholm den 6 / 3 -2021



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