



HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2018



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, 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.

Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 27 maj 2018 kl. 18.30

Plats: Samfällighetens kontor Gustaf de Laval's Torg, Järla sjö

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Övriga, ej anmälda ärenden
20. Avslutning

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall ha skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo, barn eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till årsstämman!

Styrelsen



Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Py

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka organisationsnummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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

Förvaltningsberättelse för HSB:s Brf Lillängsbacken 2018

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar egen mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen består av 60 bostadsrätter. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Sju av föreningens bostadsrättshavare har tillhörande parkeringsplatser. För övriga 53 hänvisas till boendeparkering. Garageplatser finns att hyra i Samfällighetens regi.

Medlemmar och överlåtelse

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-24. Närvarande på stämman var 12 röstberättigade medlemmar. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad. Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar därtill kommer HSB ekonomisk förening som en medlem. Under 2018 har sex (6) bostadsrättsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2018 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Christian Sabo	Vice ordförande
Lars-Inge Svensson	Sekreterare
Christian Malmberg	Ledamot
Cecilia Andersson	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Inge Svensson, Cecilia Andersson samt Elisabeth Norlin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten, ett protokollfört stämmomöte samt ett konstituerande möte.

D.Y

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2018-05-24 har firman tecknats av Christian Sabo, Lars-Inge Svensson, Elisabeth Norlin, Cecilia Andersson, två i förening.

Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2018-05-24 varit Lisa-Marie Määttä. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2018-05-24 varit Elisabeth Nilsson och Maria Nordin.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit vakant.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Rubin/Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk och administrativ förvaltning har handhåfts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Rubin/Jidek AB anlåtats. Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar, men föreningen anlitar en trädgårdsmästare för beskärning av träd och buskar. För trappstädning och inre renhållning anlitar föreningen Rubin Facilitetsservice. Rengöring av föreningens sopkärl sker vanligtvis två gånger per år och beställs av styrelsen.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Städning	Rubin Facilitetsservice AB
Vinterunderhåll	Rubin/Jidek AB

Sammanställning av uppgifter ombesörjda utan fast avtal, där kostnaden istället är beroende av nyttjandet:

Uppgift	Entreprenör
Takskottning mot avrop	Rubin/Jidek AB
Markskötsel	Boende i föreningen samt trädgårdsmästare
Hissunderhåll samt service vid behov	Nacka Hiss AB
Underhåll av bergvärmern	Energivärme AB

Om ett problem eller fråga uppstår så kan man vända sig till de i styrelsen som innehar nycklar till tekniska utrymmen. I första hand är det Christian Sabo, Järla Sjöväg 12, Elisabeth Norlin, Karbidgränd 2 samt Lars-Inge Svensson Turbinvägen 17. Vid felanmälan vänder man sig direkt till Rubin/Jidek AB. Felanmälan till jour görs endast vid mycket akuta problem utanför ordinarie arbetstid.

SP

Styrelsens arbete och projekt

Styrelsen har möte en gång i månaden med undantag för ett sommaruppehåll under juli. Datumen för styrelsens möten finns angivna på föreningens hemsida. Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Elisabeth (EN)	Övergripande struktur och planering Lägenhetssyn tillsammans med någon mer därtill utsedd.
Sekreterare	Lars-Inge (LIS)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor mm
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik – Fastighet	Christian (CS) Övriga i styrelsen	Fastigheten, kontakter med entreprenörer
Juridiska frågor	Elisabeth (EN) HSB jurist	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Brandskydd	Christian (CM)	Ansvar för föreningens brandskydd
Mark	Styrelsen	Yttre miljö
Information och kommunikation via mail	Christian (CS)	Administration av hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Nycklar	Lars-Inge (LIS)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Rubin/Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner och tidningskorg
Porttavlor	Elisabeth (EN)	Porttavlor vid entréer
Nätverket	Styrelsen	Möten med nätverket och samfälligheten
IT/TV	Christian (CS)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska:

- styrelsen arvoderas med 1,5 pbb, att fördela sinsemellan
- revisorerna arvoderas med 0,1 pbb, att fördela sinsemellan
- valberedningen arvoderas med 0,1 pbb, att fördela sinsemellan

Här följer en redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2018.

Byte av portkoder

Byte av portkoder sker två gånger per år. Det är samma kod till föreningens samtliga sju portar. Koden är giltig under dagtid. Under kvällen och natten behövs nyckel för att komma in.

00

Brandsäkerhet

Som fastighetsägare är vi skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan. Det är viktigt att vi efterlever krav och förstår betydelsen av att göra det. Sköts inte detta kan det bli rättsliga följder för föreningen. En brandsäkerhetsplan har i ett tidigt skede tagits fram med hjälp av en extern brandingenjör. Varje år inspekterar vår förvaltare respektive brandskyddsansvarige fastigheterna. Vi kan se att brandsäkerhetsarbetet lett till förbättringar. I förekommande fall behöver styrelsen lämna påpekanden till medlemmar. De är främst till dem som förvarar saker utanför sin dörr eller i trapphusen. Det kan handla om cyklar, barnvagnar, pulkor eller annat som givetvis inte är tillåtet där.

Fastighetsförvaltare

Tillsammans med vår förvaltare från HSB och föreningens fastighetsskötare så gör styrelsen en årlig genomgång av våra fastigheter både ut- och invändigt. Ett protokoll upprättas med sådant som styrelsen och fastighetsskötarna därefter måste se till att få åtgärdat.

Soprum och cykelrum

Vi har alla ett ansvar att sortera våra sopor. Föreningen har matavfalls-sortering. De bruna mindre sopkärlen används till det. De är avgiftsfria till skillnad mot de gröna. Kan vi minska antalet gröna kärl och öka antalet bruna så minskas kostnaderna för sophantering. Inom Järla sjö finns avsedd plats för återvinning med särskilda kärl för sortering av kartonger, glas, plast, tidningar etc.

I våra fyra cykelrum är det trångt. Cykelrummen är beräknade för två cyklar per lägenhet och har alltså ett begränsat utrymme. Varje bostad har sitt eget förråd som ska användas för skidor och pulkor mm. I cykelrummen förvaras även utrustning som behövs för vår utemiljö.

Underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat underhållsplanen utifrån uppskattade framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket viktig funktion vid den årliga budgeten och ger oss prognoser för många år framöver. Underhållsplanen sträcker sig över en tid av 30 år och med det som underlag beräknas den årliga avsättningen till underhållsfonden. Under år 2018 har 224 082 kr använts ur fonden. Alla planerade åtgärder kunde inte genomföras men förväntas bli gjorda under 2019.

Kreditupplysningar

Styrelsen tar alltid kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap i föreningen. Försenade betalningar av årsavgiften är inte acceptabelt och det förorsakar föreningen extra kostnader vilket måste anses onödiga och får ej förekomma. Styrelsen följer alltid upp att betalningar kommer i tid och om en försening sker så får vederbörande en betalningspåminnelse, därefter kan ett inkasso på avgiften komma. Om det upprepar sig så påpekar styrelsen skriftligen om det olämpliga i förfaringsättet. Upprepade förseningar kan innebära uppsägning av medlemskap.

Avgiftshöjning

Under 2018 förekom ingen avgiftshöjning. Inte heller för år 2019 har det budgeterats för någon höjning av avgiften. Under åren som gått har styrelsen arbetat hårt för att vi ska sänka våra omkostnader. Det är ett pågående och viktigt arbete. Många kostnader har dock ökat men bland annat inbesparingen efter vår installerade bergvärme gör att avgiften inte behövt höjas. Även låga räntekostnader bidrar till att hålla kostnaderna nere.

pp

Föreningens lån

Föreningen har totalt 4 lån till ett sammanlagt värde av 37 749 925 kr per den 31 december 2018.

Under året har vi totalt amorterat 1 740 000 kr på lånen. Alla lån är bundna till en förhållandevis bra ränta.

- Föreningens fyra lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 11 449 925 kr med ränta 1,19 % och bundet till 2021-12-30
- 9 010 000 kr med ränta 1,22 % och bundet till 2020-01-15
- 9 680 000 kr med ränta 1,43 % och bundet till 2019-06-30
- 7 610 000 kr med ränta 1,1 % och bundet till 2021-05-12

Vid 2018 års utgång har föreningen totalt betalat 488 815 kr i ränta på drygt 37 miljoner i lån. Vi har löst vårt lån på 1 500 000 kr som vi tog i samband med installationen av vår bergvärme. Några fler lån har inte omförhandlats under 2018. Men ett av lånen ska omförhandlas under 2019.

Vid årets slut 2018 var föreningens totala låneskuld 37 749 925 kr varav 240 000 kr är kortfristigt. Föreningens totala boendeyta är kvm 5472 vilket gör att en låneskuld per kvm blir 6 899 kr. Det innebär att en normalstor bostad på 85 kvm hade vid årets slut en låneskuld i föreningen med 586 393 kr och hade under 2018 fått betala 7 593 kr av föreningens räntor. Därutöver kommer de lån som den enskilde har hos sin egen bank.

Ordnings- och trivselregler

Föreningen har ordnings- och trivselregler som finns upplagda på föreningens hemsida. Alla boende förväntas läsa och efterleva dem.

Vattenskada

Under 2018 drabbades vi av en vattenskada på Karbidgränd 2. Vi fick där riva ut parketten i ett sovrum och även avfukta. Generellt vid vattenskada i bostaden gäller att föreningen har ett åtagande att riva ut, avfukta och återställa fram till ytskikt. Återställandekostnader får den boende själv bekosta liksom olägenheten av att bostaden inte kan fungera fullt ut under den tid som avfuktning och arbetet med återställandet pågår.

Bergvärme

Vår bergvärme igångsattes i december 2014. Vi har nu haft den under några år och vi kan säga att det har fungerat bättre än vi hade vågat hoppats på och det redan från start. Den totala investeringen blev 2 500 000 kr och vi fick ta ett lån på en del av investeringen med 1 500 000 kr. Ett lån som vi löste i sin helhet under 2018. Året före vår start av bergvärmens betalade vi 459 295 kr för uppvärmningen. För 2018 kostade uppvärmningen oss 175 546 kr trots avgiftshöjning från leverantören. Elkostnaderna har däremot blivit högre eftersom bergvärmens åstadkommer en förhöjd elförbrukning. Justering och trimning av anläggningen har skett och kommer att fortlöpande ske för att nå en så optimal och lättskött drift som är möjligt.

Övriga åtgärder gjorda under 2018

Styrelsen har fått bygglov för en större balkongreovering. Bakgrunden till det är slitet och ruttet virke i balkonger som på sikt blir en väsentlig säkerhetsrisk. Att åtgärda balkongerna blir en stor investering. Vi har under 2018 projekterat för att få igång reoveringen. Under

2019 kommer medlemmarna att konkret märka av den då bytet sker. De nya balkongräckena kommer att bli i aluminium och blir på så sätt underhållsfria under många år framöver.

I början av året bjöds valberedning in för att tillsammans med styrelsen diskutera sammansättningen av föreningens styrelse inför kommande mandatperiod. Valberedningens arbete är viktigt. Du som är intresserad av att delta i framtida styrelsearbete ska kontakta valberedningen.

Vi har liksom andra år gjort beskärning och gallring av våra träd och buskar. Det har skett under olika perioder under året beroende på vilket sorts träd eller buske det rör sig om. Genom kontinuerlig vård har träd och buskar vuxit och blivit vackra i formerna.

Föreningen har haft två "trädgårdsdagar" tillika vår- och höststädning. Det är uppskattade dagar och styrelsen sänder ett tack till dem som har haft möjlighet att delta. Speciellt uppskattat av barnen som deltar i arbetet med liv och lust. Det är ett bra tillfälle att lära känna andra medlemmar. Efter genomfört arbete sker korvgrillning. I höstas bjöds vi på lite extra gott i form av flera sorters hembakade kakor.

Styrelsen gör en syn av bostäder inför en försäljning. Det har fungerat väl. Vi har en relativt låg omsättning i vår förening vilket vi tolkar som att man trivs med att bo här.

Information

De medlemmar som inte lämnat sin e-postadress uppmanas att göra det eftersom vår mesta information lämnas den vägen. Till nyinflyttade lämnar vi en skriven information i samband med inflyttningen där de delges en del praktiska vetanden som kan behövas då man kommer som ny.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen. Vänd er till den eller gå in på föreningens hemsida om du har några funderingar.

Nätverk och Samfällighet i Järsla sjö

I nätverket och samfälligheten är alla bostadsrättsföreningar i Järsla Sjö representerade. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järsla sjö. Under året som gått har styrelsen inte varit representerade i nätverk och samfällighet då vi på grund av få styrelsemedlemmar tvingats prioritera bort detta. Vi har däremot för avsikt att återgå till ett engagemang med en ny förstärkt styrelse. Det här är en bra kanal för vår förening att kunna påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området. Forumet kan också användas som en referenskanal vid t ex offertförfrågningar och gemensamma inköp kan förekomma vid behov.

TV och bredband

I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud för TV. Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i Järsla Sjö-området och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för. Avtalet för bredbandet bygger på så kallad gruppanslutningsavtal det vill säga föreningen betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift och när fler föreningar ansluter sig så sänks kostnaden per anslutet hushåll. Men det enskilda hushållet behöver ändå själva skriva ett avtal med Ownit.

Ekonomi

Resultat och balans

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	4 424	4 421	4 448	4 468	4 550	4 494
Rörelseresultat (tkr)	1 073	825	1 094	513	444	2 089
Resultat efter finansiella poster (tkr)	586	63	247	-564	-804	697
Soliditet	69%	68%	67%	66%	65%	66%
Balansomslutning (tkr)	125 343	126 630	129 192	126 944	128 019	127 362

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 827 565
Årets resultat	585 579
Summa	2 413 144

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-224 082
Överföring till fond för yttre underhåll	500 000
Balanserat resultat	2 137 226
Summa	2 413 144

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2018 är 521 834 kr högre än för 2017.

Följande förändringar mellan 2017 och 2018 kan lyftas fram:

1. Ökade intäkter:	3 439 kr	
2. Drift:	278 493 kr	(Lägre än föregående år)
3. Planerat underhåll:	- 36 582 kr	(Ökning av underhållskostnader)
4. Avskrivningar:	351 kr	(Lägre än föregående år)
5. Ränteintäkter:	220 kr	(Ökad intäktsränta)
6. Räntekostnader:	272 623 kr	(Minskade räntekostnader)
7. Övriga kostnader	3 290 kr	(Se not 3 och 4)

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

pp

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2019 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 836 432 kr. I det beloppet ingår kostnader för byten av balkongräcken vilket vi har avsättning för i underhållsfonden. Efter justering för ej resultatpåverkande avskrivningar blir det budgeterade resultatet 1 495 308 kr. De avsättningar som föreningen gör till underhållsplanen baserar sig på framtida planerade åtgärder under en period av 30 år. Årligen gör vi avsättningar dit för att försäkra oss mot större kostnader.

Räntan på föreningens lån är för 2019 budgeterade till 467 000 kr. Föreningen har nu avslutat ett av våra lån så nu återstår fyra lån. Ett av dessa lån ska omsättas i juni 2019.

Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning för 2019. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital och vi gör årliga avsättningar till underhållsfonden samt avskrivningar som för 2018 uppgår till 984 698 kr. Vi har ökat våra amorteringar och då vi har likviditet till det så gör vi extra amorteringar vid omsättning av lån vilket vi gjorde under 2018.

100 % av föreningens lån ligger vid årsskiftet 2018-2019 bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet eftersom vi fått låga räntor på våra bundna lån. Våra lån omförhandlas löpande, ett lån per år.

Föreningen fortsätter att ha fjärrvärmeavtal med Fortum AB för att kunna ta till om någon vinter blir mycket kall. Men inför 2018 har avtalet med dem omförhandlats vilket har gjort att vi fått dyrare kostnader för uppvärmningen. Efter att vi införde vår bergvärme så har uppvärmningskostnaderna minskat men el-kostnaden har blivit dyrare vilket var väntat, men efter att vi omplacerat eldriften så har kostnaden stabiliserats. Vi fortsätter dock både med intrimningen av både värmen och elförbrukningen.

I vår förening tillämpar vi en rak avskrivning sedan 2014. Det är vad som krävs av myndigheterna.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering beräknas till 500 000 kr för stämman att ta beslut om 2019. Även under kommande år kommer vi att göra avsättningar efter våra behov. Enligt vår underhållsplan ska föreningen utföra underhåll på fastigheten under 2019 med minst 2 500 000 kr. I den summan ingår byte av balkongräcken och att vi har varit tvungna att byta ut en av våra hissar. En bedömning kommer fortlöpande att ske under året vilka underhåll som vi behöver utföra under resterande av året.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av styrelsen.

P.P

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 424 485	4 421 046
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 209 176	-2 451 087
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 574	-65 107
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 543	-95 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 698	-985 049
Summa rörelsekostnader		<u>-3 350 992</u>	<u>-3 596 543</u>
Rörelseresultat		1 073 493	824 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 100	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-490 015	-762 638
Summa finansiella poster		<u>-487 915</u>	<u>-760 758</u>
Årets resultat		585 579	63 745

D.N.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>121 477 042</u>	<u>122 461 740</u>
		121 477 042	122 461 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>121 477 542</u>	<u>122 462 240</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 686	5
Övriga fordringar	Not 9	3 769 646	3 276 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>89 945</u>	<u>239 459</u>
		3 865 277	3 516 123
Kassa och bank	Not 11	0	651 535
Summa omsättningstillgångar		<u>3 865 277</u>	<u>4 167 658</u>
Summa tillgångar		<u>125 342 819</u>	<u>126 629 898</u>

12/31

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

81 210 905

81 210 905

Yttre underhållsfond

3 284 106

3 037 688

84 495 01184 248 593*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 827 565

2 010 238

Årets resultat

585 579

63 745

2 413 1442 073 983

Summa eget kapital

86 908 15586 322 576**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

37 509 92539 249 925

37 509 925

39 249 925

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

240 000

240 000

Leverantörsskulder

56 789

228 961

Skatteskulder

7 593

7 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

620 357581 311

924 739

1 057 397

Summa skulder

38 434 66440 307 322**Summa eget kapital och skulder****125 342 819****126 629 898**

D.V

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	585 579	63 745
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	984 698	985 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 570 277	1 048 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	143 833	-191 244
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-132 658	144 284
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 581 452	1 001 834
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 740 000	-2 770 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 740 000	-2 770 000
Årets kassaflöde	-158 548	-1 768 166
Likvida medel vid årets början	3 926 971	5 695 136
Likvida medel vid årets slut	3 768 423	3 926 971

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 910 kr.

BY

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 405 428	4 405 428
Övriga intäkter	19 057	15 618
Bruttoomsättning	<u>4 424 485</u>	<u>4 421 046</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 977	120 306
Samfällighetsavgifter	250 311	322 233
Reparationer	269 295	575 794
El	366 452	362 246
Uppvärmning	175 548	113 410
Vatten	257 852	260 506
Sophämtning	69 001	66 436
Fastighetsförsäkring	48 525	44 533
Kabel-TV och bredband	118 129	119 895
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 220	78 900
Förvaltningsarvoden	205 414	182 267
Övriga driftkostnader	13 371	17 062
Planerat underhåll	224 082	187 500
	<u>2 209 176</u>	<u>2 451 087</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	485	243
Administrationskostnader	35 176	40 999
Extern revision	9 313	9 375
Medlemsavgifter	14 600	14 490
	<u>59 574</u>	<u>65 107</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	68 250	66 950
Revisionsarvode	4 550	4 530
Övriga arvoden	4 551	0
Sociala avgifter	20 192	18 320
Övriga personalkostnader	0	5 500
	<u>97 543</u>	<u>95 300</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 835	1 690
Övriga ränteintäkter	265	190
	<u>2 100</u>	<u>1 880</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	488 815	761 068
Övriga räntekostnader	1 200	1 570
	<u>490 015</u>	<u>762 638</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 087 588	107 087 588
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 174 588	130 174 588
Ingående avskrivningar	-7 712 848	-6 727 799
Årets avskrivningar	-984 698	-985 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 697 546	-7 712 848
Utgående redovisat värde	121 477 042	122 461 740
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 223	1 223
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 768 423	3 275 435
	<u>3 769 646</u>	<u>3 276 658</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	89 945	239 459
	<u>89 945</u>	<u>239 459</u>

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

ny

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Nordea	0	651 535
	<u>0</u>	<u>651 535</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	1,22%	2020-01-15	9 010 000	40 000
Nordea Hypotek	39788777104	1,10%	2021-05-12	7 610 000	80 000
Stadshypotek	67646	1,19%	2021-12-30	11 449 925	80 000
Stadshypotek	859345	1,43%	2019-06-30	9 680 000	40 000
				37 749 925	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 509 925Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 549 925**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 596 000 53 596 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	240 000	240 000
	<u>240 000</u>	<u>240 000</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	24 887	29 386
Förutbetalda hyror och avgifter	356 227	363 941
Övriga upplupna kostnader	239 243	187 984
	620 357	581 311

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

p.p





HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka


Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-04-15


Anne Källman


Cecilia Andersson


Christian Malmberg


Christian Sabo


Elisabeth Norlin


Lars-Inge Svensson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängsbacken i Nacka för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

RF

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 HSB Brf Lillängsbacken i Nacka för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

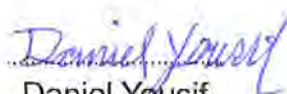
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 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 25/10/2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



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: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor