



HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Lillängsbacken kallar härmed sina medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 24 juni 2020 klockan 18.30

Plats: Områdeskontoret Gustaf de Lavals Torg, Järla Sjö

DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Fastställande av valberedningsinstruktion
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
24. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 26.1 Förslag från styrelsen att fastslå riktlinjer för fast konstruktion i syfte att skärma av uteplatser mot innergårdar.
- 26.2 Förslag från styrelsen inför Samfällighetens extrastämma rörande införande av laddplatser i Järla Sjö
27. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

RÖSTRÄTT

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte har betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

FULLMAKT

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

OMBUD

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte

vara bevittnad. Ett ombud får endast företräda en medlem. Medlem får företrädas av valfritt ombud.

BITRÄDE

En medlem kan ha med sig högst ett biträde vid föreningsstämman. Meningen är att en medlem ska ha möjlighet till sakkunnig hjälp på föreningsstämman i exempelvis tekniska, ekonomiska eller juridiska frågor. Biträdet ger information till medlem hur medlemmen bäst kan tillvarata sina intressen.

Biträdet behöver inte ha någon fullmakt eftersom biträdet inte utövar någon rösträtt för någon annans räkning. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

OMYNDIG

Medlem som är under 18 år (omyndig) företräds på föreningsstämman av förmyndare, vilket i normalfallet är förälder.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka med organisationsnummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse för HSB:s Brf Lillängsbacken 2019

Allmänt

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)

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar egen mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka kommun. Föreningen består av 60 bostadsrätter. Sju av föreningens bostadsrätthavare har tillhörande parkeringsplatser. För övriga 53 hänvisas till boendeparkering. Garageplatser finns att hyra i Samfällighetens regi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. I försäkringen ingår däremot inte varje bostadsrättsinnehavares behov av bostadsrättstilläggsförsäkring.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö samfällighetsförening som har i uppgift att underhålla och förvalta området Järla Sjö.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Strategi för framtida årsavgifter

Styrelsen bedriver en ansvarsfull ekonomisk förvaltning med målet om en oförändrad avgiftsnivå snarare än höjda eller sänkta avgifter. Styrelsens strävan är att fastställa avgifterna för att klara löpande utgifter och bibehålla en ansvarsfull ekonomisk buffert. Det ska finnas tillräckliga resurser för att klara såväl åtaganden enligt den mångåriga underhållsplanen som de akuta underhållsbehov som uppkommer.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-27. Närvarande på stämman var 14 röstberättigade medlemmar. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid 2019 års slut 90 medlemmar, därtill kommer HSB ekonomisk förening som en medlem. Under 2019 har åtta (8) bostadsrättsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2019 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Lars-Inge Svensson	Ordförande
Christian Sabo	Vice ordförande
Peter Mathsson	Sekreterare
Christian Malmberg	Ledamot
Elisabeth Norlin	Ledamot
Cathrine Engman	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Norlin, Christian Sabo, Peter Mathsson, Christian Malmberg och Cathrine Engman.

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, en protokollförd årsstämma samt ett protokollfört konstituerande möte.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2019-05-27 har firman tecknats av Christian Sabo, Lars-Inge Svensson, Elisabeth Norlin och Christian Malmberg, två i förening.

Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2019-05-27 varit Lisa-Marie Määttä. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2019-05-27 varit Elisabeth Nilsson och Maria Nordin Skult.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

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

Styrelsearvode

Enligt stämmobeslut vid föreningsstämman 2019-05-27 ska:

- styrelsen arvodas med 1,5 prisbasbelopp, dvs 70 950 kr att fördela sinsemellan.
- föreningsvald revisor arvodas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 730 kr.
- valberedningen arvodas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 730 kr att fördela sinsemellan

Förvaltning och avtal

Föreningen har under 2019 haft följande större leverantörsavtal

Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Vinterunderhåll mark och tak	Rubin/Jidek AB
Trappstädning och inre renhållning	Rubin Facilitetservice
Hissar	Nacka Hiss AB
TV	Comhem
Bredband	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar, främst i samband med två återkommande städdagar. Trädgårdsmästare anlitas vid behov för beskärning av träd och buskar.

Styrelsens ansvarsfördelning

Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedan:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Lars-Inge Svensson	Övergripande struktur och planering. Försäkring. Nyckelhantering. Mötesledare.
Sekreterare	Peter Mathsson	Styrelseprotokoll och avtal. TV och Bredband.
Ekonomi	Elisabeth Norlin	Ekonomi, budget, kontakter med ekonomisk förvaltare, hantering av föreningens lån.
Fastighet	Christian Sabo	Fastighetsbesiktning. Underhållsplan.
Brandskydd	Christian Malmberg	Brandrond, Säkerhetsfrågor
Mark och Miljö	Cathrine Engman	Yttre miljö, trädgård, innergårdar.
Kommunikation	Christian Sabo	Hemsida och mottagare av mail på föreningens mailadress. Parkeringstillstånd.
Samfälligheten	Av styrelsen utsedd vid olika tillfällen	Möten med nätverket och samfälligheten

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under oktober 2019.

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.

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. Under året har 2 088 125 kr använts ur fonden.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har samtliga balkong- och terrassräcken bytts. De tidigare räckena i trä hade tjänat ut och ett byte var nödvändigt. Under en kort och effektiv period nedmonterades räckena och ersattes med betydligt mindre underhållskrävande och beständiga räcken i aluminium.

Pågående eller framtida beslutat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Översyn med rengöring och målning
2020	Soprum	Ommålning av golv och väggar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Balkonger	Balkongräcken av trä utbyta mot aluminiumstrukturer.
2018	Förråd	Målning av dörrar
2018	Radhus	Målning av ytterdörrar
2017	Staket	Byte av träräcken i markplan och på innergårdar
2017	Tak	Byte och injustering av fläktsystem
2014	Undercentral	Installation av bergvärme.

Övriga väsentliga händelser

Bytet av balkong- och terrassräcken som nämnts ovan var den enskilt största händelsen under året. Mest noterbart i övrigt är att:

Vi har genomfört lagstadgad Energideklaration med gott utfall. Resultaten är anslagna i respektive trapphus samt överlämnade till medlemmar med egen ingång.

Ett läckage uppstod i föreningens undercentral i december som krävde reparationsinsatser och byte av en varmvattenväxlare.

Under hösten genomfördes en inventering och utgallring av övergivna cyklar.

Styrelsen har påbörjat diskussioner om innergårdarnas framtida utformning.

Styrelsen har också representerats vid Samfällighetens extra årsstämma i december 2019 som hölls med anledning av långsiktiga behov av reparationer längs strandremsan i området.

Lagstadgade brandronder har genomförts och i förekommande fall har styrelsen behövt lämna påpekanden till medlemmar om saker som inte ska förvaras i trapphusen.

Föreningen har haft två ”trädgårdsdagar” tillika vår- och höststädning. Det var som vanligt uppskattade dagar och styrelsen sänder ett tack till dem som har hade möjlighet att delta. Städdagarna är speciellt uppskattade av barnen som deltar i arbetet med liv och lust. Det är alltid ett bra tillfälle att lära känna andra medlemmar och efteråt genomfördes traditionell korvgrillning.

Styrelsen har genomfört syn av lägenheter inför varje försäljning enligt upprättad rutin.

Föreningens lån

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 2019 totalt 4 lån till ett sammanlagt belopp av 37 489 925 kr. Under året har vi totalt amorterat 260 000 kr.

Belopp	Räntenivå	Förfaller
11 369 925 kr	1,19%	2021-12-30
8 970 000 kr	1,22%	2020-01-15 *
9 620 000 kr	0,78%	2023-06-21
7 530 000 kr	1,10%	2021-05-12

Under 2019 har föreningen betalat 435 989 kr i ränta. Låneskuld per kvadratmeter beräknat på 5 472 kvadratmeter är 6 851 kr. * I januari 2020 amorterades 400 000 kr i samband med omläggning av lån.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	805	805	805	799	797
Totala Intäkter kr/kvm	814	809	808	813	817
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	330	328	226	270	241
Beläning, kr/kvm	6 851	6 899	7 217	7 723	7 844
Räntekänslighet	9%	9%	9%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	369	363	414	347	349
Energikostnader kr/kvm	144	146	134	130	120

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Underhållsplanen är styrelsens möjlighet att långsiktigt kunna sköta om vår fastighet och vara väl förberedda på framtida underhåll och de kostnader som uppstår i samband med det. På annan plats i denna verksamhetsberättelse har också styrelsens strategi för framtida avgifter presenterats.

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 430	4 424	4 421	4 448	4 468
Resultat efter finansiella poster	-1 266	586	64	247	-564
Soliditet	69%	69%	68%	67%	66%

(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		4 453 553
Rörelsekostnader	-	5 284 181
<u>Finansiella poster</u>	-	<u>435 852</u>
Årets resultat		-1 266 480

Planerat underhåll	+	2 088 125
<u>Avskrivningar</u>	+	<u>984 698</u>
Årets sparande		1 806 344

Årets sparande per kvm total vta 330

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 685 000	4 525 905	3 284 106	1 827 565	585 579
Reservering till fond 2019			418 000	-418 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 088 125	2 088 125	
Balanserad i ny räkning				585 579	-585 579
Årets resultat					-1 266 480
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	1 613 981	4 083 269	-1 266 480

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 413 144
Årets resultat	-1 266 480
Reservering till underhållsfond	-418 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 088 125
Summa till stämmans förfogande	2 816 789

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 816 789
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

rsj

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 429 553	4 424 485
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 000	0
		<u>4 453 553</u>	<u>4 424 485</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 108 806	-2 209 176
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 290	-59 574
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-100 386	-97 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-984 698</u>	<u>-984 698</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-5 284 181</u>	<u>-3 350 992</u>
Rörelseresultat		-830 628	1 073 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 040	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-437 892</u>	<u>-490 015</u>
Summa finansiella poster		<u>-435 852</u>	<u>-487 915</u>
Årets resultat		-1 266 480	585 579

r/p

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>120 492 343</u>	<u>121 477 042</u>
	120 492 343	121 477 042

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>120 492 843</u>	<u>121 477 542</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	1 386	5 686
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	3 238 755	3 769 646
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>323 868</u>	<u>89 945</u>
--------	----------------	---------------

<u>3 564 009</u>	<u>3 865 277</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

0	0
---	---

Summa omsättningstillgångar

<u>3 564 009</u>	<u>3 865 277</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>124 056 852</u>	<u>125 342 819</u>
---------------------------	---------------------------

r.p

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 210 905	81 210 905
Yttre underhållsfond	1 613 981	3 284 106
	<u>82 824 886</u>	<u>84 495 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 083 269	1 827 565
Årets resultat	-1 266 480	585 579
	<u>2 816 789</u>	<u>2 413 144</u>
Summa eget kapital	<u>85 641 675</u>	<u>86 908 155</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 36 789 925	37 509 925
	<u>36 789 925</u>	<u>37 509 925</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 700 000	240 000
Leverantörsskulder	338 713	56 789
Skatteskulder	3 404	7 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 583 135	620 357
	<u>1 625 252</u>	<u>924 739</u>
Summa skulder	<u>38 415 177</u>	<u>38 434 664</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>124 056 852</u>	<u>125 342 819</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 266 480	585 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	984 698	984 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	-281 781	1 570 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 616	143 833
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	240 513	-132 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	-270 885	1 581 452
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-260 000	-1 740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-1 740 000
Årets kassaflöde	-530 885	-158 548
Likvida medel vid årets början	3 768 423	3 926 971
Likvida medel vid årets slut	3 237 538	3 768 423

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

OK



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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *mp*

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 405 428	4 405 428
Övriga intäkter	24 125	19 057
Bruttoomsättning	<u>4 429 553</u>	<u>4 424 485</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning Folksam	24 000	0
	<u>24 000</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	186 721	130 977
Samfällighetsavgifter	319 227	250 311
Reparationer	201 196	269 295
El	377 894	366 452
Uppvärmning	158 651	175 548
Vatten	250 588	257 852
Sophämtning	80 326	69 001
Fastighetsförsäkring	49 919	48 525
Kabel-TV och bredband	118 744	118 129
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	82 620	80 220
Förvaltningsarvoden	163 758	205 414
Övriga driftkostnader	31 037	13 371
Planerat underhåll	2 088 125	224 082
	<u>4 108 806</u>	<u>2 209 176</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 083	485
Administrationskostnader	39 844	35 176
Extern revision	9 763	9 313
Konsultkostnader	21 000	0
Medlemsavgifter	14 600	14 600
	<u>90 290</u>	<u>59 574</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	69 750	68 250
Revisionsarvode	4 650	4 550
Övriga arvoden	4 650	4 551
Sociala avgifter	21 336	20 192
	<u>100 386</u>	<u>97 543</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 685	1 835
Övriga ränteintäkter	355	265
	<u>2 040</u>	<u>2 100</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	436 684	488 815
Övriga räntekostnader	1 208	1 200
	<u>437 892</u>	<u>490 015</u>

v.p

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 697 546	-7 712 848
Årets avskrivningar	-984 698	-984 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 682 245	-8 697 546
Utgående redovisat värde	120 492 343	121 477 042
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	122 000 000	95 000 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 217	1 223
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 237 538	3 768 423
	3 238 755	3 769 646

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förtbetalda kostnader	323 868	89 945
	323 868	89 945

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	1,22%	2020-01-15	8 970 000	460 000
Nordea Hypotek	39788777104	1,10%	2021-05-12	7 530 000	80 000
Nordea Hypotek	39788922112	0,78%	2023-06-21	9 620 000	80 000
Stadshypotek	67646	1,19%	2021-12-30	11 369 925	80 000
				37 489 925	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 789 925

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 989 925

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 596 000 53 596 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	700 000	240 000
	700 000	240 000

Not 14 Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 340	24 887
Förtbetalda hyror och avgifter	352 178	356 227
Övriga upplupna kostnader	205 617	239 243
	583 135	620 357

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 20 maj 2020


Anne Källman


Cathrin Engman


Christian Malmberg


Christian Sabo


Elisabeth Norlin


Georg Peter Mathsson


Lars-Inge Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lisa-Marie Määttä


Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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

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 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 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 Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 / 5 2020


Daniel Yousof
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lisa-Marie Määttä
Av föreningen vald revisor

För beslut på årsstämman i BRF Lillängsbacken 24 juni 2020

Riktlinjer fast konstruktion i syfte att skärma av uteplatser mot innergårdar

Förslag från Styrelsen

Styrelsen föreslår en riktlinje för hur fast konstruktion såsom staket, spalje och liknande ska utformas på våra innergårdar. Konstruktion ska i fortsättningen vara:

- i trä och målad i rödfärg nr xxx
- max 1 meter hög
- täckande till max 50% dvs ha lika breda brädor som avstånd mellan dem
- på ett sätt som gör att enbart en del av uteplatsen avskärmas
- utförd på ett fackmannamässigt sätt

Styrelsen ska även i fortsättningen ha rätten att i det enskilda fallet avgöra om fast konstruktion kan göras. Därmed ska styrelsen tillfrågas skriftligt som tidigare. Om bygglov krävs åligger det medlemmen att söka och bekosta detta.

Bakgrund till förslaget

Föreningen har sedan tidigare ett mycket strikt förhållningssätt till fasta konstruktioner på våra innergårdar. I princip har alla önskemål från medlemmar avslagits. Idag avskärmas uteplatser mot innergårdar med häckväxter, vilket Styrelsen anser främjar en öppen och trevlig miljö för alla medlemmar.

Styrelsen har sett en ökad mängd förfrågningar och önskemål som gäller konstruktioner på våra innergårdar. Styrelsen vill med detta förslag vara delaktig i en utveckling av våra innergårdar under ordnade omständigheter.

För beslut på årsstämman i BRF Lillängsbacken 24 juni 2020

Införande av laddplatser i Järla Sjö

Bakgrund till förslaget

Samfälligheten i Järla Sjö har inför sin extra stämma i höst lagt en proposition om att införa laddplatser i området. Inledningsvis i steg 1 är det 63 platser av befintliga p-platser som ska tas i anspråk. Till grund för detta ligger en enkät som genomfördes under 2019 om de boendes framtida behov och val av fordon.

Förslag från styrelsen

Styrelsen föreslår att BRF Lillängsbacken inte kan ställa sig bakom propositionen då:

- Ekonomiska konsekvenser inte kan omfattas till fullo.
- Praktiska frågor kring hur laddplatserna ska hanteras är obesvarade.

FULLMAKT

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud istället.

OMBUD

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevittnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

För _____ att vid föreningsstämman i
HSB bostadsrättsförening Lillängsbacken den 24/6 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort datum

Underskrift fullmaktsgivare

Namnförtydligande

Lägenhetsnummer

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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