



HSB BRF LISEBERG 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.



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Org.nr: 702001-3095

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

TN G.S. 
 J
exen JV LW 




Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Julgröten 2 med tomträtt i Brännkyrka församling, Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	69	5 548
Lokaler	7	92
Parkerings- och garageplatser	67	0

Föreningens fastighet är byggd 1957, värdeår 1958.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har följande underhåll/investeringar gjorts:

- Renovering av pergolan, Staketet har bytts, marken har rensats, nya möbler anskaffats och en ny köksgård planteras
- Underhållscentralen har kompletterats med en ny undertrycksavgasare samt en undersökning av styrfunktioner gjordes
- Nya brandlarm installerades i samtliga lägenheter
- Kompostrummet har anpassats och utrustats så att del av det används för cykel underhåll
- Ny dator installerades i undercentralen
- Stamspolning av samtliga lägenheter gjordes under mars-april månad.
- Styrelserummet har utrustats med ett brandsäkert dokumentskåp
- Samtliga cykelställ byts i utemiljön
- Sandsugning i dagvattenbrunn genomfördes
- Fasadvätt av plåtdelar genomfördes
- Nya möbler köptes till pergolan/grillplatsen

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK genomgång efter sommaren 2020
2020 april	Dörrar	Byte av entrédörrar samt låssystem
2020	UC	Underhållscentralen ska bytas i sin helhet
2020	Utemiljö	Renovering av utemiljön: parkeringens mittremsa, el, belysning samt blomsterurnorna vid Annebodavägen
2021	Fasad	Fasadrenovering. Fasaden är över 60 år kommer styrelsen att undersöka skicket och behov av eventuella åtgärder. Vi vet idag att fasaden inte är K-märkt

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "TN 6.5", "ex", "lu", and various initials.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Dörrar	Påbörjades byte av alla entrédörrar samt lås- och bokningssystem. Det ska vara klart under 2020.

Övriga väsentliga händelser

Följande händelser har skett under året:

- Föreningens websida har uppdaterats efter HSB ändring till det nya HSB plats
- 5 medlemsblad delades ut till medlemmar, information finns också digital i föreningens websida. En sammanfattning av information publiceras på engelska.
- En medlemsenkät skickades ut med frågor angående parkering för elbilar.
- Utrymningsskyltar i källargångarna har bytts ut i 60 hus, 50 och 70 hus kommer att byttas senare.
- En gemensam städningsdag genomfördes den 12 oktober därefter bjöds medlemmar på korv och kaffe. En container hyrdes för detta tillfälle.
- 2 matpiskställningar togs bort.
- Gymmet i den renoverade föreningslokalen har fått ny utrustning
- Gästlägenheten användes 87 nätter under 2019. Avgiften höjdes från 200 kr till 300 kr från den 1 maj till 300 kr från tidigare 200.
- Föreningens odlingsgrupp har för tredje år i rad ordnat odling i pallkragar på föreningens mark, flera medlemmar har anslutit sig till denna aktivitet
- Glögg kväll anordnades för alla medlemmar den 11 december i föreningens lokal.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade (en med fullmakt).

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marie Öholm	Ordförande
Bengt-Åke Åhs	Ledamot
Jenny Bejerskog	Ledamot
Juan José Véliz Valenzuela	Ledamot
Karl Anton Ericson	Ledamot
Tomas Nilsson	Ledamot
Thomas Jonsson	Ledamot
David Bernier	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
David Bernier	HSB-ledamot
Gabriel Schultes	Ledamot
Jenny Bejerskog	Ledamot
Juan José Véliz Valenzuela	Ledamot
Karl Anton Ericson	Ledamot
Marie Öholm	Ordförande
Thomas Jonsson	Ledamot
Tomas Nilsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Öholm, Tomas Nilsson, Thomas Jonsson, Jenny Bejerskog.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Handwritten signatures and initials: TN, G.S., JV, LW, and others.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Öholm, Juan Véliz, Anton Ericson och Thomas Jonsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anna Krona	Föreningsvald ordinarie
Lars Widlund	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anton Ericson.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Labus och Alexander Kjellgren.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-04-24.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Ob TN GS TJ
ex LV
R



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 98 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 5 överlåtelser skett.

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	800	733 *	800	800	800
Totala Intäkter kr/kvm	896	814	881	886	907
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	295	281	406	351	397
Belåning, kr/kvm	3 114	3 207	3 300	3 442	3 692
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	525	469	402	418	394
Energikostnader kr/kvm	134	145	116	113	95

* Juli 2018 var avgiftsfri månad.

Nyckeltal för tidigare år har ändrats p g a ändrade lokalyta.

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

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "TN", "Tj", "G.S", and "exn LV dv".

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****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	5 054	4 592	4 966	4 998	5 113
Resultat efter finansiella poster	476	445	1 412	1 135	558
Soliditet	23%	21%	20%	14%	9%

(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	5 053 718
Rörelsekostnader	- 4 424 978
Finansiella poster	- 153 228
Årets resultat	475 513
Planerat underhåll	+ 630 732
Avskrivningar	+ 557 847
Årets sparande	1 664 091
Årets sparande per kvm total yta	295

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	363 572	4 126 488	1 610 684	-1 288 062	444 892
Reservering till fond 2019			365 000	-365 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-630 732	630 732	
Balanserad i ny räkning				444 892	-444 892
Årets resultat					475 513
Belopp vid årets slut	363 572	4 126 488	1 344 952	-577 438	475 513

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "10 TN", "ex", "LV", "W", "B", "G.S", and a signature.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-577 438
Årets resultat	475 513
	<u>-101 926</u>

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-843 170
Årets resultat	475 513
Reservering till underhållsfond	-365 000
Anspråktagande av underhållsfond	630 732
Summa till stämmans förfogande	<u>-101 926</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-101 926
-------------------------	-----------------

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

Handwritten notes in blue ink:

→ b TN
ex LV
G.S
B
20

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 053 718	4 591 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 962 055	-2 647 631
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 764	-105 005
Planerat underhåll		-630 732	-466 292
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 581	-129 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 847	-675 874
Summa rörelsekostnader		-4 424 978	-4 024 527
Rörelseresultat		628 740	567 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 684	2 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-155 912	-124 898
Summa finansiella poster		-153 228	-122 489
Årets resultat		475 513	444 892

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "TN", "TJ", "f.s", and "AP", along with a large signature.

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	19 476 122	20 033 969
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	675 185	0
		<u>20 151 307</u>	<u>20 033 969</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>20 151 807</u>	<u>20 034 469</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		123	1 138
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 281 286	3 488 747
Placeringskonto HSB Stockholm		721 917	721 195
Övriga fordringar	Not 11	64 291	14 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	264 667	281 927
		<u>4 332 284</u>	<u>4 507 515</u>
Kassa och bank	Not 13	3 862	5 412

Summa omsättningstillgångar		<u>4 336 146</u>	<u>4 512 927</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**24 487 953 24 547 395**

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "TN", "LB", "ex", "G.S", and various initials.

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	363 572	363 572
Upplåtelseavgifter	4 126 488	4 126 488
Yttre underhållsfond	1 344 952	1 610 684
	<u>5 835 012</u>	<u>6 100 744</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-577 438	-1 288 062
Årets resultat	475 513	444 892
	<u>-101 926</u>	<u>-843 170</u>

Summa eget kapital	<u>5 733 086</u>	<u>5 257 574</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 040 625	17 563 125
		<u>17 040 625</u>	<u>17 563 125</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	522 500	522 500
Leverantörsskulder		288 361	474 211
Skatteskulder		17 152	1 312
Övriga skulder	Not 16	2 692	2 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	883 537	726 392
		<u>1 714 242</u>	<u>1 726 697</u>

Summa skulder		18 754 867	19 289 822
---------------	--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder		<u>24 487 953</u>	<u>24 547 395</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "MB TN", "ex", "JV", "FS", and "210".

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	475 513	444 892
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	557 847	675 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 033 359	1 120 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 508	140 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 455	237 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	989 396	1 498 774
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-675 185	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-675 185	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-522 500	-522 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-522 500	-522 500
Årets kassaflöde	-208 289	976 274
Likvida medel vid årets början	4 215 354	3 239 080
Likvida medel vid årets slut	4 007 065	4 215 354

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

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "TN", "G.S", and various initials.



HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,51 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 892 Tkr.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like "TN", "TJ", "G.S", and "Jb", along with a large signature.

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 436 952	4 067 206
	Årsavgifter el	275 427	236 973
	Hyror	302 042	323 989
	Övriga intäkter	42 797	9 439
	Bruttoomsättning	5 057 218	4 637 607
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 500	-45 656
	Hyresförluster	0	-43
		5 053 718	4 591 908
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	624 545	522 828
	Reparationer	401 751	228 714
	El	727 377	767 918
	Uppvärmning	154 960	140 510
	Vatten	147 491	145 604
	Sophämtning	38 513	21 665
	Fastighetsförsäkring	52 579	51 048
	Kabel-TV och bredband	102 792	97 125
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	117 043	101 203
	Förvaltningsarvoden	338 820	323 426
	Tomträttsavgäld	240 220	240 220
	Övriga driftkostnader	15 963	7 371
		2 962 055	2 647 631
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	60 637	33 898
	Administrationskostnader	45 187	33 917
	Extern revision	10 000	11 250
	Medlemsavgifter	25 940	25 940
		141 764	105 005
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	91 998	89 598
	Revisionsarvode	4 550	4 480
	Övriga arvoden	4 550	4 480
	Sociala avgifter	31 283	30 967
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		132 581	129 725
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 645	1 402
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	721	720
	Övriga ränteintäkter	318	287
		2 684	2 409
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	155 014	124 508
	Övriga räntekostnader	898	390
		155 912	124 898

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "TN", "G.S", and various initials.



HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	33 895 378	33 895 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 895 378	33 895 378
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 861 409	-13 185 535
Årets avskrivningar	-557 847	-675 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 419 256	-13 861 409
Utgående bokfört värde	19 476 122	20 033 969
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	765 000	722 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 438 000	173 000
Summa taxeringsvärde	86 203 000	66 695 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	106 746	106 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 746	106 746
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-106 746	-106 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 746	-106 746
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar: nya dörrar	675 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675 185	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "TN", "ca", "15", "4-5", and various initials.

**HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	<u>64 291</u>	<u>14 508</u>			
		64 291	14 508			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	<u>264 667</u>	<u>281 927</u>			
		264 667	281 927			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken	<u>3 862</u>	<u>5 412</u>			
		3 862	5 412			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788762646	1,15%	2020-02-13	5 546 250	165 000
	Nordea Hypotek	39788889875	0,84%	2020-06-02	12 016 875	357 500
					17 563 125	522 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 040 625
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 950 625
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					25 450 909
					25 450 909	25 450 909
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				522 500	522 500
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				<u>2 692</u>	<u>2 282</u>
					2 692	2 282
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				11 070	7 821
	Förutbetalda hyror och avgifter				399 011	339 453
	Övriga upplupna kostnader				<u>473 456</u>	<u>379 118</u>
					883 537	726 392

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

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "TN", "G.S", and various initials.

Till Revisorn i HSB Brf Liseberg i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Liseberg i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 5/5 2020

HSB Brf Liseberg i Stockholm

Styrelsens ordförande



HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20200505

Marie Oholm

Juan José Véliz Valenzuela

Jenny Bejerskog

Gabriel Schultes

Karl Anton Ericson

Tomas Nilsson

Thomas Jonsson

David Bernier

Vår revisionsberättelse har - -

lämnats beträffande denna årsredovisning

Anna Crona
Av föreningen vald revisor

Lars Widlund
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liseberg i Stockholm, org.nr. 702001-3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liseberg i Stockholm 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Liseberg i Stockholm 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 / 2020

.....
Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Krona
Av föreningen vald revisor

Lars L
Lars Lidlund
Av föreningen vald
revisor

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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