



HSB Brf Kullen i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kullen i Huddinge

Org.nr. 716419-8769

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 januari 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 5-7 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
471	lägenheter	30 782
421	varav lägenheter, bostadsrätt	27 518
50	varav lägenheter, hyresrätt	3 264
9	lokaler (hyresrätt)	219
227	p-platser/garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman 2018-05-28 föredrogs, och togs ett första beslut angående antagande av nya stadgar enligt normalstadgar 2011 (version 5) för HSB bostadsrättsföreningar. Stämman beslöt då enhälligt att anta de nya stadgarna enligt normalstadgar 2011 (version 5) för HSB bostadsrättsföreningar, med anpassningar i § 11, 17 (p 17), 21, 22, 27, 31 och 32. Beslut nr 2 fattades vid 2019, även denna gång enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 515 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.



Styrelse

Annika Klasson	ordförande
Agnieszka Miasko	ledamot
Anita Gupta	ledamot
Daniel Bengtsson	ledamot
Elsa Johansson	vice ordförande
Güler Gül	ledamot
Manal Blommaberg	sekreterare
Volha (Olga) Danetskaya	ledamot
Priya Ranjan Bhakat	ledamot
Svante Björkander	ledamot
Marie Magnusson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agnieszka Miasko, Anita Gupta, Annika Klasson, Elsa Johansson och Priya Ranjan Bhakat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Namn	Annika Klasson	Güler Gül	Agnieszka Miasko	Anita Gupta
Född år	1964	1966	1978	1976
Invald år	2002 suppleant 2003 ordinarie	2016	2017	2013
Befattning	Ordförande	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Diplomerad ledamot	Ja	Ja		Ja

Namn	Daniel Bengtsson	Elsa Johansson	Manal Blommaberg	Volha Danetskaya
Född år	1979	1976	1994	1980
Invald år	2019	2018	2019	2019
Befattning	Ledamot	Vice ordförande	Sekreterare	Ledamot
Diplomerad ledamot				

Namn	Priya Ranjan Bhakat	Svante Björkander	Marie Magnusson
Född år	1966	1951	1959
Invald år	2010 suppleant 2011 ordinarie	2016	2018
Befattning	Ledamot	Ledamot	HSB-ledamot
Diplomerad ledamot	Ja	Ja	Ja

Revisorer

Revisor har varit Irina Proshenkova, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB. *ry*

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Kjellberg som ordförande, samt Jonathan Göthlin och Inger Häggström.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annika Klasson, Svante Björkander och Daniel Bengtsson med Elsa Johansson, Manal Blommaberg och Volha (Olga) Danetskaya som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Güler Gül har varit studieorganisatör under året. Hennes uppdrag har varit att se till att samtliga i styrelsen gått de kurser som planerats.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek förening. Renhållning har skotts av Yva Städ.

Arvode till styrelsen och föreningsvald revisor inklusive sociala avgifter har utgått med 322 tkr, se not 7.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Tjänst	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Folksam
Bostadsrättstillägg	Folksam
Ekonomisk förvaltning	HSB Södertörn
Teknisk Förvaltning	HSB Södertörn
Drift undercentraler, underhållsplan online	HSB Södertörn
Fastighetsskötsel, inre & yttre	HSB Södertörn
Trapp- och lokalstädning	Yva Städ
Entrémattor	Städpoolen
Fastighetsjour, drift-/hisslarm	Securitas Jourmontör
Internetanslutning	Telenor
IP-telefoni	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Inkasso	Alektum Group
Parkeringsövervakning	Q-Park
Vaktbolag	Avarn Security
Sop-/avfallshantering	Södertörns Renhållningsverk
Hisservice	Amsler Hiss
Fastighetsel (elenergi- och nätkostnad)	LOS Energy / Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp

73

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- **Renovering av balkonger:** Detta projekt påbörjades redan 2016 men legat vilande då det visade sig att de byggnadsställningar som behövs för detta projekt kostar betydligt mer än förväntat. Under 2019 har vi väckt liv i projektet igen för att se vilka delar av projektet som kan genomföras till en vettig kostnad. Under 2020 kommer ett provmontage att genomföras, detta på grund av att kommunen haft invändningar mot det planerade utseendet.
- **Brandskyddsåtgärder:** De branddörrar som behövt justeras eller bytas ut har åtgärdats i samband med renoveringen av trapphusen under 2019. Vi har även genomfört brandtätningar av hål där så behövts.
- **Renovering skyddsrum:** Under 2019 renoverades samtliga skyddsrum och den besiktning som gjorts visar att de nu uppfyller alla krav som ställs på skyddsrum.
- **Dränering:** På grund av återkommande fuktskador har arbetet med att förbättra dräneringen på baksidan 14 Terapivägen 14 utförts under 2018 och 2019. Under 2019 åtgärdades även de problem med dräneringen som fanns på baksidan av Terapivägen 10.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-05-20. Vid besiktningen framkom att det finns ett behov av att renovera framför allt gården, gårdshuset och balkongerna. Samtliga finns med i den framtidsplan samt underhållsplan som styrelsen arbetar efter.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhålls- och framtidsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt följande:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>	<u>Kommentar</u>
2020	Renovering balkonger	1 200	
2020	Trapphus	1 000	
2020	Renovering av gården, etapp 1	17 000	<i>beloppet uppdaterat med moms, projektledningskostnader mm byts succesivt, med start 2019</i>
2021	Renovering av gården, etapp 2	17 000	
2021	Byte maskiner i tvättstugor	3 000	
20xx	Stambyte, etapp 1	22 000	
20xx	Stambyte, etapp 2	23 000	
20xx	Injustering värme	800	

OBS! Tidpunkter och kostnader för ovanstående åtgärder är preliminära och kan komma att ändras. Beloppet för gårdsprojektet har höjts sedan förra året. Detta pga att projektet nu gått så långt att det är möjligt att uppskatta tillkommande kostnader såsom projektledarkostnader, kapital- och räntekostnader samt moms mm. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med de två senaste stamspolningarna har det gjorts kontroller för att se hur stort behovet av att byta ut stammarna är. Det har visat sig att det inte finns något större behov av byte under de närmaste åren. På grund av den höga kostnaden som är förknippad med ett stambyte så finns åtgärden kvar i listan ovan, dock utan ett specificerat årtal.

Det har även visat sig att det inte finns ett behov av injustering av värmen i dagsläget. Även denna åtgärd står dock kvar i listan ovan, utan angivet årtal.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock med stor sannolikhet behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 133 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,0 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 171 533 755 kr. Under året har föreningen amorterat 2 763 234 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 62 år.

Föreningens ekonomi är för närvarande god och styrelsen har därför placerat och bundit upp 10 miljoner under ett år hos HSB Södertörn med en ränta på 0,8 %. Dessa pengar kommer sedan att användas till kommande projekt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en ganska stor lånestock vilket gör att förändringar i ränteläget har ganska stor påverkan på ekonomin. För att minska riskerna är lånen fördelade på flera olika banker och olika löptider. Räntenivåerna har under året varit fortsatt låga men när det är dags för budget har styrelsen för vana att vara "pessimistisk" gällande vilken ränta som kommer att gälla framöver. Detta för att minska känsligheten för förändringar i ränteläget.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetsdelen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Fastighetsel: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2012	1 155 298	4 562	79 147
2013	1 143 712	4 667	77 028
2014	1 155 954	4 272	80 946
2015	1 107 862	4 214	79 567
2016	1 085 680	4 655	77 837
2017	1 042 570	4 576	77 237
2018	1 000 928	4 398	75 156
2019	1 035 957 (-9,0%)	3898 (-15,9%)	77 695 (+0,2%)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; Södertörns Fjärrvärme. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller både föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Medlemsinformation

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 514.

Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två (2) stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga medlemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Huga, SSSB, Hemsö Vårdfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge

Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför.

Följande avvikelser finns:

Val av styrelseordförande har 2019 skett i samband med det konstituerande mötet.

Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.

Det har inte hållits så många infomöten som det borde. Detta är något som styrelsen arbetar med och flera möten planeras hållas under 2020.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 218	1 199	1 165	1 157	1 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 165	7 941	1 106	4 148	4 128
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 133	1 117	1 095	1 076	1 064
Energikostnad/m ² totalyta, kr	230	231	229	236	216
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	82	96	121	143	163
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 533	5 622	5 754	5 793	5 914
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	15 809	11 788	11 212	11 353	9 854
Soliditet %	23,7	22,9	19,8	18,7	17,1
Sparande kr/m ²	369	439	336	345	318
Räntekänslighet	6	6	6	5	6

24

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 987 075	10 840 694	11 788 206	8 227 207	7 941 167	53 784 349
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			6 000 000	-6 000 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2018			-1 979 262	1 979 262		
Balanserad i ny räkning				7 941 167	-7 941 167	
Upplåtelse lgh 3279	12 314	1 087 686				
Årets resultat					1 165 087	
Belopp vid årets slut	14 999 389	11 928 380	15 808 944	12 147 636	1 165 087	56 049 435

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	12 147 636
Årets resultat	1 165 087
Summa till stämmans förfogande	13 312 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-6 000 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	6 650 444
Balanseras i ny räkning	13 963 167

Dx

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	37 774 052	37 170 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 981 668	0
Summa rörelseintäkter		39 755 720	37 170 486

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-24 627 060	-19 649 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-798 465	-592 963
Underhåll enligt plan	Not 6	-6 650 444	-1 979 262
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-368 882	-351 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 631 017	-3 696 537
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-3 612
Summa rörelsekostnader		-36 075 868	-26 274 032

Rörelseresultat

3 679 852 **10 896 454**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 345	23 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 540 490	-2 979 254
Övriga finansiella poster	Not 10	-4 620	0
Summa finansiella poster		-2 514 765	-2 955 287

Årets resultat

1 165 087 **7 941 167**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	206 928 132	208 367 507
Pågående nyanläggningar	Not 12	634 995	510 982
Inventarier och installationer	Not 13	0	62 406
Summa materiella anläggningstillgångar		207 563 127	208 940 895

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600

Summa anläggningstillgångar

207 563 727 **208 941 495**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		702 363	624 934
Kundfordringar		38 750	0
Avräkningskonto HSB		8 225 210	16 019 537
Aktuell skattefordran	Not 15	0	7 929
Övriga kortfristiga fordringar		248 312	180 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	4 022 763	2 960 072
Summa kortfristiga fordringar		13 237 398	19 793 218

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 18	6 184 361	6 163 271
Summa kassa och bank		6 184 361	6 163 271

Summa omsättningstillgångar

29 421 760 **25 956 489**

Summa tillgångar

236 985 487 **234 897 984**

no

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	14 999 389	14 987 075
Upplåtelseavgifter	11 928 380	10 840 694
Fond för yttre underhåll	15 808 944	11 788 206
Summa bundet eget kapital	42 736 713	37 615 975

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 147 636	8 227 207
Årets resultat	1 165 087	7 941 167
Summa fritt eget kapital	13 312 723	16 168 374

Summa eget kapital

56 049 435	53 784 349
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 19	108 594 321	100 488 573
Summa långfristiga skulder		108 594 321	100 488 573

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 19	62 939 434	73 808 416
Medlemmarnas inre fond	Not 20	314 999	323 424
Leverantörsskulder		5 362 810	2 432 773
Aktuell skatteskuld	Not 21	15 231	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	139 986	160 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 569 270	3 900 156
Summa kortfristiga skulder		72 341 730	80 625 062

Summa skulder

180 936 051	181 113 635
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

236 985 487	234 897 984
--------------------	--------------------

170

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 165 087	7 941 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 631 017	3 696 537
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 796 104	11 637 704
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 238 506	992 069
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 585 651	-2 106 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 143 248	10 523 367
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheten, dränering	-2 129 237	0
Investeringar pågående	-124 013	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 253 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 763 234	-2 829 008
Inbetalda insatser	1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 663 234	-2 829 008
Årets kassaflöde	2 226 764	7 694 359
Likvida medel vid årets början	22 182 807	14 488 448
Likvida medel vid årets slut	24 409 572	22 182 807

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen.

970

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 35-115 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,37 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Avskrivning Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10%, 20 % och 33,3% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 108 305 054 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

130

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	31 186 420	30 562 380
	Hysesintäkt bostäder	3 508 959	3 534 531
	Hysesintäkt lokaler	61 217	62 217
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 011 506	1 022 531
	Hysesintäkt övrigt	33 242	24 175
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 418 531	1 426 256
	Övriga intäkter i verksamheten	423 903	461 389
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	79 479	2 579
	Övriga fakturerade kostnader	6 200	10 100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	44 595	64 328
		37 774 052	37 170 486

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 981 668	0
		1 981 668	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-6 099 960	-1 865 082
	El	-2 789 732	-2 622 103
	Uppvärmning	-3 075 912	-3 286 116
	Vatten	-1 251 588	-1 240 561
	Renhållning	-1 629 193	-1 766 848
	Bevakningskostnader	-118 948	-231 253
	TV, bredband, iptelefoni	-981 632	-977 857
	Obligatoriska besiktningar	-541 845	-6 781
	Serviceavtal	-517 524	-502 223
	Hissar serviceavtal & besiktning	-77 889	-82 968
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 282 636	-3 116 541
	Förvaltningskostnader	-2 139 614	-2 268 625
	Försäkringar	-611 857	-437 670
	Fastighetsskatt	-671 227	-648 067
	Övriga driftskostnader	-837 503	-597 020
		-24 627 060	-19 649 714

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 250	-22 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-92 463	0
	Föreningsverksamhet	-13 862	-1 658
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-45 263	-45 568
	Konsulter	-56 384	-144 450
	Förbrukningsinventarier	-6 991	-6 842
	Medlemsavgifter HSB	-238 250	-238 250
	Stämma och styrelse	-43 315	-30 963
	Arrende, hyra, leasing	-277 688	-100 333
	Kundförluster m m	0	-2 774
		-798 465	-592 963

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-91 471	-177 549
	Underhåll fönster	0	-89 959
	Underhåll tvättstuga	-48 085	-8 046
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen bl a målning trapphus	-5 388 811	-468 738
	Underhåll installationer	-948 801	-1 055 129
	Underhåll huskropp utvändigt	-97 500	-130 988
	Underhåll mark och utemiljö	0	-48 853
	Underhåll garage och bilplatser	-75 776	0
		-6 650 444	-1 979 262

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019

Arvode till styrelsen	-187 528	-196 196
Övriga arvoden	-52 200	-43 843
Revisionsarvode	-10 000	-12 000
Sociala avgifter	-71 825	-70 756
Utbildning	-47 329	-29 150
	<u>-368 882</u>	<u>-351 945</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-3 618 536	-3 565 305
Installationer	-12 481	-131 231
	<u>-3 631 017</u>	<u>-3 696 537</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Bolagsverket, avikostnader bank	0	-3 612
	<u>0</u>	<u>-3 612</u>

Not 10 Övriga finansiella poster

Avikostnader bank	-4 620	0
	<u>-4 620</u>	<u>0</u>

np

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	261 719 808	261 719 808			
	Omklassificering installationer	744 438	0			
	Årets investering byggnader, dränering	2 129 237	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 307 138	272 433 463			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-64 065 956	-60 500 651			
	Omklassificering installationer	-694 513	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-3 618 536	-3 565 305			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 379 005	-64 065 956			
	Utgående bokfört värde	206 928 132	208 367 507			
	Bokförda värden byggnader	196 214 477	197 653 852			
	Bokförda värden mark	10 713 655	10 713 655			
	Fastighetsbeteckning:	Vårdaren 5-7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1982	236 000 000	77 000 000	313 000 000	259 000 000
	Lokaler		762 000	1 504 000	2 266 000	1 834 000
			236 762 000	78 504 000	315 266 000	260 834 000

Not 12	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	510 982	510 982
	Årets investering, gård	124 013	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	634 995	510 982

Not 13	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	744 438	744 438
	Omklassificering till byggnad	-744 438	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	744 438
	Ingående avskrivningar	-682 032	-550 801
	Årets avskrivning	-12 481	-131 231
	Omklassificering till byggnad	694 513	0
	Utgående avskrivningar	0	-682 032
	Utgående bokfört värde	0	62 406

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	600	600
		600	600

Not 15	Aktuell skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
	Övrig Skattefordran	0	7 929
		0	7 929

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	792 039	611 857
	Förutbetald kabel-TV och bredband	236 289	245 420
	Förutbetald förvaltning	1 035 862	1 156 347
	Förutbetald sopsug	625 273	677 535
	Upplupen intäkt försäkringsersättning	899 694	0
	Upplupna ränteintäkter	6 889	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	426 717	268 913
		4 022 763	2 960 072

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,80%	2020-11-30	10 000 000	0
			10 000 000	0

Not 18 Bank

Swedbank	21 976	21 976
SBAB	6 162 385	6 141 295
	6 184 361	6 163 271

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,53%	2021-07-30	4 040 062	99 144
Swedbank Hypotek AB	1,56%	2020-10-23	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	1,14%	2023-02-24	9 075 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2020-11-28	1 329 256	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,82%	2020-12-22	8 990 888	217 600
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2021-03-25	9 075 000	100 000
Stadshypotek AB	1,13%	2022-07-30	4 623 275	49 316
Stadshypotek AB	1,83%	2020-09-30	849 300	20 220
SBAB	0,98%	2020-02-13	399 118	17 222
SBAB	1,63%	2021-04-16	14 865 248	643 099
SBAB	0,98%	2020-02-13	774 758	32 462
SEB	2,16%	2020-06-28	2 643 542	200 000
SBAB	0,87%	2020-04-20	1 341 863	846 214
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2022-04-25	44 381 191	195 643
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	23 901 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	0,82%	2020-09-28	9 550 162	160 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2020-04-28	20 000 000	0
			171 533 755	2 900 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **108 594 321**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **157 029 155**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	65 381 000	65 381 000

Not 20 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	323 424	323 424
Uttag	-8 425	0
	314 999	323 424

Not 21 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	15 231	0
	15 231	0

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	108 121	120 940
Övriga kortfristiga skulder	31 865	39 353
	139 986	160 293

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	303 750	691 510
Upplupna räntekostnader	345 684	424 013
Upplupen revision	23 200	21 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 879 566	2 654 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 070	108 176
	3 569 270	3 900 156

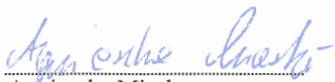
Not 24 Eventualförpliktelser

Inga

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Huddinge 7/5 2020


Agnieszka Miasko


Anita Gupta

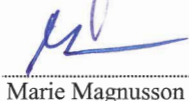

Annika Klasson

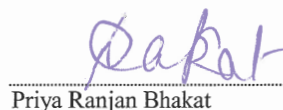

Daniel Bengtsson

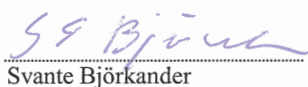

Elsa Johansson


Güler Gül


Manal Blommaberg

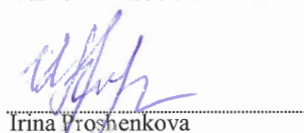

Marie Magnusson


Priya Ranjan Bhakat

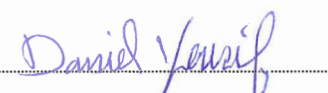

Svante Björkander


Volha Danetskaya

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20


Irina Froshenkova

Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

DP

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 Kullen i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Daniel Bengtsson.

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:

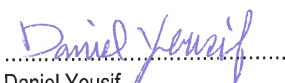
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

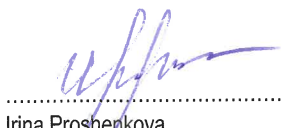
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 20 / 5 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Irina Proshenkova
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

