



HSB Brf Etsningen

ÅRSREDOVISNING 2019-2020



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.



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede-Årsta församling. Fastigheten består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd boendeyta av 4'237,5 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostads ohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	t o m stämman 2019/2020
Jan Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2019/2020
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2020/2021
Anna Linder	kassör	t o m stämman 2020/2021
Carl Falkkloo	ledamot	t o m stämman 2020/2021
Christer Bjurälf Nygren	suppleant	t o m stämman 2019/2020
Gabriella Jacobson	suppleant	t o m stämman 2019/2020
Per-Mikael Andersson	ledamot HSB	fr o m 2019-04-16

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér med Jan Andersson som suppleant.

Revisorer

Revisorer har varit Staffan Elgesten med Bertel Finskas som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iris Lundby Andersson, sammankallande, och Kerstin Regnéus.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 januari 2020 i närvaro av 31 medlemmar från 29 lägenheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

02

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen antogs dels den 9 januari 2019, dels den 13 februari 2019 och registrerades den 10 maj 2019 vid Bolagsverket.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin.

Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året då också en kort information om föreningens verksamhet har lämnats till närvarande medlemmar. Dessutom har det under året lämnats skriftlig information till medlemmarna i brevinkasten vid fyra tillfällen.

Fyra (fyra föregående år) bostadsrätter har under året bytt ägare, varav en genom arv. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelseerna har varit 64'509 kr. Jämfört med 2018/2019, då genomsnittspriset uppgick till 62'457 kr per kvadratmeter, betyder det en ökning med 3,3%.

Styrelsen har under året godkänt tre ansökningar om upplåtelse i andra hand.

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under verksamhetsåret valde styrelsen att höja månadsavgifterna med 5% per den 1 januari 2020, vilket innebar den andra av tre planerade höjningar. Anledning till höjningar är att föreningens långsiktiga sparande har legat lågt i förhållande till snittet för HSB Stockholm. Föreningens sparande är till för framtida underhåll och säkerställer att föreningen kan ta hand om sin fastighet på lång sikt. De större investeringarna som föreningen står inför kommer att finansieras genom att föreningen lånar pengar.

Under det gångna verksamhetsåret har renoveringen av föreningslokalen färdigställts efter den omfattande vattenskadan som upptäcktes sent sommaren 2018.

Under tidig vår 2020 målades källargångarna – tak, väggar, golv – vilket var behövligt.

Under våren 2020 fortsatte inbrotten i cykelrummen till stor förtret och stora reparationskostnader. På försommaren vidtogs än mer kraftfulla åtgärder för att förstärka dörren, vilket tycks ha gett resultat.

Under försommaren genomfördes en stamspolning vilket omedelbart gav positivt resultat.

Den världsomfattande pandemin har också påverkat verksamheten i föreningen. Ett planerat fönsterprojekt under våren 2020 fick läggas på is, men styrelsen räknar med att det ska kunna återstartas under verksamhetsåret 2020/2021.

07

Under verksamhetsåret har flera styrelsemedlemmar besökt olika mässor som har haft betydelse för föreningen och dess framtid.

De senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits.

- 2016 – byte av stuprör och hängrännor (arbetet påbörjades föregående år)
- 2016 – förbättrad belysning i källaren
- 2017 – genomförd OVK
- 2017 – genomförd sotning utan anmärkning
- 2018 – renovering av tvättstugorna med ny maskinpark
- 2018 – löpande byte av trapphusarmatur
- 2018 – omfattande renovering av 2:ans takterrass
- 2019 – löpande underhållsarbeten av fastigheten, framförallt tak
- 2020 – målning av allmänna källarutrymmen – tak, väggar, golv
- 2020 – genomförd radonmätning med godkänt resultat
- 2020 – genomförd spolning av samtliga stammar

Nyckeltal	2019/2020	2018/2017	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Årsavgift, kr/kvm	606	577	558	558	558
Totala Intäkter kr/kvm	642	610	595	590	584
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	123	93	87	110	166
Belåning, kr/kvm	390	390	390	272	625
Räntekänslighet	1%	1%	1%	0%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	463	461	446	434	368
Energikostnader kr/kvm	214	229	229	225	210

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.

02

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

	2019/2020	2018/2017	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Nettoomsättning	2 728	2 592	2 528	2 507	2 481
Resultat efter finansiella poster	48	231	-895	49	309
Soliditet	68%	67%	66%	75%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	1 935 137	196 337	231 304
Reservering till fond 2019			500 000	-500 000	
Anspråktagande av fond 2019			-302 750	302 750	
Balanserat i ny räkning				231 304	-231 304
Årets resultat					48 145
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	2 132 387	231 391	48 145

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	427 641
Årets resultat	48 145
Reservering till underhållsfond	-500 000
Anspråktagande av underhållsfond	302 750
Summa till stämmans förfogande	278 535

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	278 535
-------------------------	---------

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

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen
Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov
e-post etsningen@bredband.net
tel 08-91 28 78 (dagtid)
hemsida www.hsb.se/stockholm/etsningen

02

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 727 523	2 592 050
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 967 208	-1 957 375
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 689	-99 736
Planerat underhåll		-302 750	-19 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 183	-114 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 971	-144 854
Summa rörelsekostnader		-2 652 801	-2 335 954
Rörelseresultat		74 721	256 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	446	600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-27 022	-25 392
Summa finansiella poster		-26 577	-24 792
Årets resultat		48 145	231 304

02

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Balansräkning		2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 309 093	4 919 717
Pågående nyanläggningar	Not 8	124 810	0
		<u>5 433 903</u>	<u>4 919 717</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 434 403</u>	<u>4 920 217</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1
Avräkningskonto HSB Stockholm		747 910	1 246 094
Övriga fordringar	Not 10	286	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 957	41 338
		<u>798 153</u>	<u>1 287 718</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>798 153</u>	<u>1 287 718</u>
Summa tillgångar		<u>6 232 557</u>	<u>6 207 935</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

92 020

92 020

Upplåtelseavgifter

1 708 981

1 708 981

Yttre underhållsfond

2 132 387

1 935 137

3 933 388

3 736 138*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

230 391

196 337

Årets resultat

48 145

231 304

278 535

427 641

Summa eget kapital

4 211 923

4 163 778**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 655 000

1 655 000

1 655 000

1 655 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

54 392

80 527

Skatteskulder

10 354

7 026

Fond för inre underhåll

13 780

25 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

287 108

275 671

365 634

389 157

Summa skulder

2 020 634

2 044 157

Summa eget kapital och skulder

6 232 557

6 207 935*02*

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	48 145	231 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 971	144 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	221 116	376 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 619	1 703
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 523	58 480
Kassaflöde från löpande verksamhet	188 974	436 341
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-687 157	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-687 157	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-498 184	436 341
Likvida medel vid årets början	1 246 094	809 753
Likvida medel vid årets slut	747 910	1 246 094

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

02



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 566 633	2 443 032
Hyror	138 700	143 220
Övriga intäkter	22 238	10 418
Bruttoomsättning	2 727 571	2 596 670
Avgifts- och hyresbortfall	0	-4 620
Hyresförluster	-48	0
	2 727 523	2 592 050
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	218 975	262 478
Reparationer	326 678	262 136
El	83 490	113 869
Uppvärmning	757 335	778 881
Vatten	67 978	79 647
Sophämtning	69 317	62 488
Fastighetsförsäkring	73 355	62 572
Kabel-TV och bredband	120 732	92 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	92 722	89 346
Förvaltningsarvoden	143 172	143 764
Övriga driftkostnader	13 454	10 018
	1 967 208	1 957 375
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 850	40 304
Administrationskostnader	23 949	28 049
Extern revision	10 250	25
Konsultkostnader	0	1 705
Medlemsavgifter	24 640	29 653
	74 689	99 736
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 100	68 242
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	36 000	18 000
Sociala avgifter	23 883	23 597
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	135 183	114 039
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	399	470
Övriga ränteintäkter	47	130
	446	600
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	26 629	24 919
Övriga räntekostnader	393	473
	27 022	25 392

02

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	11 806 670	11 806 670
Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500
Årets investeringar	562 347	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 638 517	12 076 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 156 453	-7 011 599
Årets avskrivningar	-172 971	-144 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 329 424	-7 156 453
Utgående bokfört värde	5 309 093	4 919 717
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	109 000	109 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	95 109 000	95 109 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	124 810	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 810	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	286	285
	286	285

02



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter

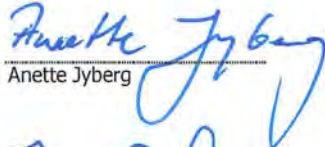
2020-08-31

2019-08-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4 NOV 2020



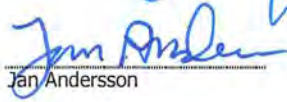
Anette Jyberg



Anna Linder



Carl Falkkloo



Jan Andersson



Märten Dunér



Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har 2020-11-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 uppger, 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 Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 6/11 2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Elgesten
Av föreningen vald revisor

Motion nr 1
Sven Söderlund, lgh nr 02

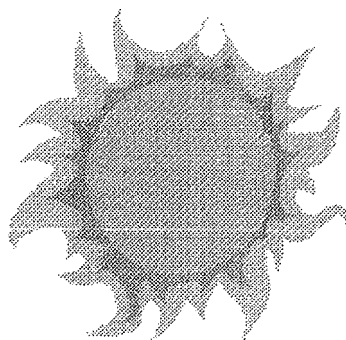
Johanneshov 2020-09-02

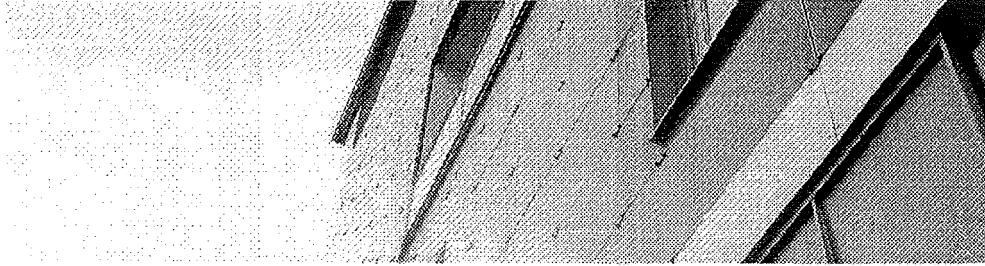
Motion till årsmötet 13 januari 2021

Jag föreslår att vi låter HSB göra en förstudie för solceller.

Enligt bifogad sida från HSBs hemsida.

Sven Söderlund, lgh 2





Energioptimering och drift Förstudie för solceller

Kan ni installera solceller?

Kan ni producera egen energi? Vi går igenom era förutsättningar för att installera solceller, både när det gäller den mekaniska utrustningen men också från ett ekonomiskt perspektiv.

Att skaffa solceller är en bra investering, både för plånboken och miljön. HSB Stockholm hjälper till med utredning och installation – men även finansiering. Antingen genom rätt besparingar på rätt ställen, eller så hjälper vi er ta lån till bästa ränta.

Bygglov behövs oftast inte. I de flesta fall räcker det att ni i efterhand anmäler till kommunen att solceller har installerats på byggnaden. Men det finns förstås undantag. Och med bygglov följer extra administration. Fördröjningar och därmed onödiga merkostnader.

Vi hjälper er att bena ut vad som gäller i just ert fall och tar även hand om allt det praktiska kring bygglovet.

Vill du veta mer om hur HSB kan hjälpa till med installation av solceller?

Ja, kontakta mig!

Välkommen till HSB Stockholm!
Här kan du söka bland våra vanliga
frågor och svar.

Type your search word here

11 frågor hittades. Klicka på en fråga för att se svaret.

Svar på motion nr 1 från Sven Söderlund, lgh 2.

Redan förra året lämnade motionären ett förslag om att föreningen ska satsa på installation av solceller.

Styrelsen ställde sig då positiv till att en utredning om frågan skulle verkställas, och föreslog att en sådan skulle kunna genomföras av intresserade medlemmar med stöd av styrelsen. Oavsett om man tar hjälp av HSB eller annan expertis, behöver styrelsen hjälp med att driva frågan. Den sida som motionären hänvisar till i sin motion existerar inte längre. Därför har styrelsen inte kunnat ta ställning vilken hjälp som HSB erbjuder, ej heller om det är förknippat med några kostnader för föreningen.

Styrelsen är fortfarande positiv till att låta genomföra en utredning men anser sig fortfarande inte ha den tid som krävs för arbetets genomförande. Däremot stöder styrelsen gärna en sådan utredning som skulle kunna genomföras av intresserade medlemmar. De medlemmar som vill ingå i en sådan arbetsgrupp, uppmanas därför att omedelbart anmäla sitt intresse till styrelsen så att arbetet kan komma igång snarast.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion nr 2**Peter Kolnhofer, lgh 09**

Med stöd i BRL kan upplåtelseavgift omvandlas till fritt eget kapital och användas vid genomförande av renovering.

Med hänsyn till förestående renoveringar föreslår jag att när renovering är gjord och kostnadsförd lämnar styrelsen som förslag till årsstämman att posten Upplåtelseavgifter minskas med ett visst belopp för att täcka hela eller delar av utgiften.

Svar på motion nr 2 från Peter Kolnhofer, lägenhet 09

Styrelsen har stämt av med HSB Stockholm kring möjligheten att omvandla upplåtelseavgiften till fritt eget kapital men deras hållning är att man inte kan göra detta. De hänvisar till en artikel om denna omständighet som skrevs för något år sedan. BoRevision info utgåva 1 / januari 2017 (*bifogas på följande två sidor*). Styrelsen kommer därför inte gå vidare med förslaget om att omvandla upplåtelseavgifter för att täcka hela eller delar av utgifter för kommande renoveringar.

Styrelsen tillstyrker därför inte motionärens förslag och anser därmed att motionen är besvarad.

BoRevisioninfo

Utgåva 1 / januari 2017

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

REDOVISNING

RedU 9 har uppdaterats – kan ej tillämpas i K2

FARs uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag har uppdaterats i december 2016. I uttalandet anges att "Mot bakgrund av uppdateringen av K2 och innebörden av den nya punkten 2.6 i K2 så är det FARs bedömning att RedU 9 inte längre är tillämpligt för företag som tillämpar K2." Uttalandet omfattar därmed räkenskapsåret 2016.

En konsekvens av att RedU9 inte längre är tillämpligt i K2 torde vara att det absoluta flertalet föreningar med nyproduktion (och ombildningar) kommer tillämpa K3 från början, eftersom förvärv av mark (och i vissa fall tomträtt) vanligen har skett via paketering. Detsamma gäller vid ombildningar. Redan tidigare har flera större aktörer valt att tillämpa K3 vid nyproduktion, eftersom bl a ränteutgifter inte kan aktiveras i K2.

Uppdatering av andra uttalanden och rekommendationer

Förändringar i årsredovisningslagen med åtföljande omarbetning av K2 och K3 har lett till att flera uttalanden och rekommendationer från FAR har anpassats till ändrade regler, bl a RedU 12 och RedU 13. I de flesta fall innebär det inte några avgörande förändringar utan är mer anpassningar till ändringar i ÄRL, K2 och K3.

Upplåtelseavgifter

Frågan om eventuell disposition av upplåtelseavgifter återkommer med jämna mellanrum. Vi kommenterade i BoRevision Info nr 1/2016 vår syn på att erlagda upplåtelseavgifter används för olika ändamål. Ändringar i Årsredovisningslagen och omarbetade K-regelverk för- anleder inte någon förändrad syn på hur upplåtelse- avgifter ska redovisas. Enligt ÄRL 3:10 b framgår att upplåtelseavgifter ska redovisas på motsvarande sätt

som insatser. Regeln överfördes till ÄRL 2001 från att tidigare ha reglerats i Föreningslagen och bostadsrätts- lagen där det i både 1971 och 1991 års lag uttryckligen anges att upplåtelseavgift ska redovisas på samma sätt som insats: "vad som sägs där (i Föreningslagen e.ä) om insats skall för en bostadsrättsförening också gälla upplåtelseavgift." (9 kap 26 § BRL). Upplåtelse- avgift kan endast tas ut vid upplåtelse och kan inte senare ändras (till skillnad från insats). BRL anger inte heller några anvisningar om hur upplåtelsesavgift ska eller borde beräknas. Upplåtelseavgiften ska anges i upplåtelseavtalet.

I BRL anges att en Brf har rätt att ta ut insats och års- avgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseav- gift m fl angivna avgifter. "Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller annan författ- ning." Det är inte möjligt att ta ut särskilda avgifter till följd av t ex reparationer eller försäljningskostnader som villkor för en upplåtelse. Det är inte heller möjligt att fritt disponera redovisade upplåtelseavgifter, t ex genom överföring till fritt eget kapital, direkt eller in- direkt, eller till underhållsfond. En kvittning av upplå- telseavgifter mot anskaffningsvärdet eller nedskrivning på fastighet vid ombildning via paketering är knappast heller förenligt med begreppet rättvisande bild.

Vi har länge efterlyst vägledning vad avser eget kapital- transaktioner för bostadsrättssektorn. Det finns olika situationer där vägledning helt saknas vilket ger ut- rymme för variationer utan förankring. Det omfattar t ex redovisning av dödning och sammanslagning av bostadsrätt. Därtill är det inte helt ovanligt med äldre föreningar som övergått till K3 och som har under- hållsfonder som de har små utsikter att kunna nyttja i närtid. Är det möjligt att genom stämmobeslut över- föra fonden till fritt eget kapital?

BoRevision



BoRevision Info är ett nyhetsbrev från BoRevision i Sverige AB, Org.nr 556490-4141 BoRevision är en revisionsbyrå specialiserad på revision av bostadsrättsföreningar, ekonomiska föreningar och fastighetsbolag. Adress (huvudkontor): Vasagatan 46 4tr, 111 20 Stockholm, tel. 08 737 90 30. Ansvarig utgivare: Erik Davidsson. 2017-02-15
Produktion: Ingång Boktryckeri. www.ingang.se

sid 1/2

Förhoppningsvis kan utredningen om ökat konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, som ska presenteras i april, utmynna i att vi så småningom kan få vägledning som ger mer anpassad och transparent redovisning för Brf. Det kan t ex tyckas rimligt att vid upplåtelse av tidigare hyreslägenheter kunna nettoredovisa utgifter för renovering mm mot upplåtelseavgift, istället för som kostnad i resultaträkningen. Men tills vidare har vi rådande lagstiftning att förhålla oss till.

Avsnittsansvarig: Jörgen Göthelid jorgen.goethelid@borevision.se

SKATTER

Momsavdrag för fibermät

Enligt en dom i kommanätten beviljades en samfällighetsförening avdrag för ingående moms för en gemensamhetsanläggning för fibermät. Fibermätet ansågs ha ett direkt samband med den momspliktiga verksamheten att leverera Internet och TV-kanaler och utgör inte en fristående verksamhet.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se



Motion nr 3
Peter Kolnhofer, lgh 09

Kostnaderna för fastighetsskötsel och lokalvård, uppvärmning och fastighetsförsäkring har de senaste fem åren stigit med 53%, 43% respektive 76%. Här finns många tusentals kronor att spara, som gott och väl täcker den pågående höjningen av medlemsavgifterna.

Mitt förslag är att styrelsen snarast möjligt i egen regi eller med utsedd arbetsgrupp ser över och omförhandlar befintliga avtal kring fastighetens drift och underhåll.

Styrelsens svar på motion nr 3 från Peter Kolnhofer, lgh nr 09

Det stämmer att kostnaderna för fastighetsskötsel och lokalvård, uppvärmning och fastighetsförsäkring har ökat de senaste åren och vi instämmer med ditt förslag om att se över befintliga avtal kring drift och underhåll. Styrelsen planerar detta arbete under räkenskapsåret 2020/2021.

Fastighetsskötsel och lokalvård är en tjänst som vi köper från Firma P Bouvin Fastighet & Städconsult sen många år tillbaka. Fastighetsskötarna har god kännedom kring vår fastighet som är till stor hjälp i drift och skötsel av fastigheten men också i den fastighetssyn som görs årligen för uppdatering av underhållsplanen. Kostnaderna påverkas av andelen jourärenden och andelen snö för perioden för snöröjningen. Så den är inte helt jämförbar mellan åren.

Uppvärmningen är en svår post att påverka då den kan röra på sig mycket mellan åren beroende på hur varm alternativt kall vintern har varit. Investeringen som är planerad gällande ett eventuellt fönsterbyte kommer förhoppningsvis ha en positiv effekt för isoleringen av våra bostadsrätter och kommer att leda till minskade kostnader för uppvärmning. Uppvärmningen har totalt ökat med 8% den senaste fem års perioden, inte 43% som anges ovan.

Fastighetsförsäkringen har styrelsen pratat om att eventuellt byta ut. I dagsläget har vi Trygg-Hansa som försäkringsbolag.

Styrelsen tillstyrker motionärens förslag och anser därmed att motionen är besvarad.

Motion nr 4
Peter Kolnhofer, lgh 09

Föreningen har enligt senast ÅR en soliditet på 67% och föreningens lån är 1 655 000 kr. Med dagens lågränteklimat är det väldigt billigt att låna pengar till föreningen. Jag ser inga goda skäl till varför soliditeten ska ligga så högt och belåningen i föreningen vara så låg, speciellt inte när vi har förestående renoveringar att göra.

Som exempel kan föreningen ta ett lån på 5 Mkr där såväl räntekostnad som amortering täcks av föreslagna höjda medlemsavgifter.

Mitt förslag är att styrelsen utvärderar lånefinansiering, tar fram beslutsunderlag och hänskjuter frågan om bemyndigande att teckna nya lån till årsstämman.

Svar på motion 4 från Peter Kolnhofer, lägenhet 09

Styrelsen instämmer om att föreningen har en god ekonomi med mycket låga lån. Föreningen kommer under räkenskapsåret 2020/2021 att ta ytterligare lån för att täcka det eventuella fönsterbytet samt ytterligare större kommande underhållsarbeten enligt underhållsplanen. Föreningen behöver ett stämmobeslut för att godkänna större renoveringar som innebär stora investeringar, men beslut för eventuella lån och dessa förhandlingar kommer att skötas av styrelsen. Styrelsen stöder inte ovan förslag om att hänskjuta frågan om bemyndigande att teckna nya lån till årsstämman.

I budgeten tar man fram ett nyckeltal för sparande, det går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och är till stor hjälp i arbetet med att sätta långsiktigt hållbara avgifter. Föreningens sparande (119 kr/kvm) ligger lågt i jämförelse med snittet för HSB Stockholm (222 kr/kvm, siffra från 2018). Nyckeltalet kallas för "Sparande till framtida underhåll" och räknas fram genom att ta bort avskrivningar och eventuella jämförelsestörande poster från årets resultat och delas med fastighetens totala area.

Föreningen behöver öka sina intäkter för att kunna täcka kostnaderna för löpande drift samt höja sparandet för att klara föreningens underhållsarbete på längre sikt. Anledningen till höjningarna av avgifterna i föreningen är ett strategiskt beslut för långsiktigt hållbara avgifter och är inte tänkt att ersätta lån för att täcka kostnaderna för investeringar.

Styrelsen tillstyrker därför inte motionärens förslag och anser därmed att motionen är besvarad.

BRF. Etsningen
Etravägen - 2-4 / Bäste styrelsen

Här kommer undertecknads - MOTION
synpunkter - åsikter - önskemål
till Årsmötet - 2021 !

Jag har deltagit i informationen
om höjning av bostadsavgifterna -20.
och - 2021. Andelningen skulle
vara renoveringar, åtgärder i
fastigheten mm ...

1. Jag har den uppfattningen, att
de förslagna åtgärderna ??
i huset skickas i en intern
REMISSRUNDA till oss andels-
lgh. ägarna i huset Etrav. 2 och 4.
med ett slut datum till styrelsen.

1. Sedan innan styrelsens beslut,
önskemål ;
ett extra stormöte, att information
där vi boende kan medverka
och samverka vad som anses
viktigast, att åtgärda de
närmaste ären tex. Balkongdörrarna.

Värdliga hälsningar

Stockholm 25 September - 2020

Leena Roeck Hansen

Leena Roeck Hansen

Etravägen 2, 3 tr 0040 Lägenhetsnummerna

tel.
070-3614205

Svar på motion nr 5 från Leena Roeck Hansen, lgh 40.

Motionären föreslår att förvaltningsfrågor gällande fastighetens vård och skötsel skall hänskjutas i två steg (först skriftligt; därefter i stormöte) till föreningens medlemmar i stället för att, som nu, behandlas av styrelsen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars uppgift är att förvalta och administrera föreningens fastighet. För att underlätta arbetet väljer medlemmarna en styrelse som ges i uppdrag att sköta arbetet. En gång per år, på stämman, redovisar styrelsen till medlemmarna hur det gångna arbetet har genomförts, både praktiskt och ekonomiskt. Det är ett enkelt, praktiskt och okomplicerat sätt att genomföra administrationen för en bostadsrättsförening.

Motionärens förslag innebär att arbetet i föreningen, framför allt för styrelsen, skulle bli tungrott och förlänga beslutstiderna betydligt. Samtidigt skulle det också öka kraven på att medlemmarna verkligen sätter sig in i hela beslutsprocessen, vilket med stor sannolikhet skulle förlänga handläggnings- och beslutstiden till stort men för föreningen. Stora och kostsamma renoveringar hänskjuts alltid till medlemmarna att besluta om vid en stämma.

Styrelsen tillstyrker därför inte motionärens förslag och anser därmed att motionen är besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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, upplåtelse-avgifter 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 tomträtts-avtal 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