



HSB BRF BRANDSÖ ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

*Denna mall följer den dagordning som anges för ordinarie föreningsstämma i § 17 i **HSB normalstadgar 2011 version 5**.*

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening BRANDSÖ kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 2020-05-14

Tid: 19:00 – ca. 19:30

Plats: **Utomhus** på hundkullen, vid boulebanan, bakom Ka13 och Ka11 (mot skogen till). Vid regn, ta med paraply. Det kommer att finnas bänkar att sitta på för dem som har svårt att stå. Anledningen till en utomhusstämma är riktlinjer från HSB och Folkhälsomyndigheten.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Beslut om inkomna motioner
 - i. Förbättringar i källarförrådet på Kastrupgatan 6-8
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 716416-3920

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3920

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar tomträtterna till fastigheterna i kvarteren kastrup 10,11 och 12 i Stockholm kommun.
Detta friköp verkställdes 8 augusti 2019

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	230	16 674
Hysesrätter	0	0
Lokaler	6	963
Förråd	35	
Parkeringar och garageplatser	194	

Föreningens fastighet är byggd år 1976 värdeår 1976

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kista Sopsug - samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen driver, förvaltar och underhåller sopsugen, som gör att vi kan kasta sopor i sopnedkasterna i trapphuset.
Föreningens andel är 6,81 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

02

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Genomfört planerat underhåll

Under året har vi genomfört en hel del förändringar. Vissa förändringar redovisades redan vid årsstämman men det positiva är alltid värt att upprepas.

*Tvättstugorna med adress Kastrupgatan 6-8 och Kastrupgatan 9 har totalrenoverats. Både golv, väggar och maskinparken. I samband med detta infördes ett nytt bokningssystem med digitala bokningstavlor.

*Vårt passersystem Aptus har kompletterats med appen Aptus Home genom vilken vi kan boka/avboka/ändra tvättstugotider. Dessutom kan vi numera öppna porten med mobiltelefonen i appen Aptus Home.*Det stora är nog att vi fått köpa marken där våra bostadshus ligger. Tomterna heter Kastrup 10 och Kastrup 12. Detta innebär att vi framtiden inte behöver betala tomträttsavgäld (hyra av marken) till Stockholms stad. I dagsläget har vi inte möjlighet att köpa den tomt som heter Kastrup 11 där Kista Montessoriskola ligger. Detta ska inte förväxlas med bostadsadresserna Kastrupgatan.

*Lekplatserna mellan Kastrupgatan 3 och 5 samt mellan Kastrupgatan 14 och 16 har fått nytt underlag. Ingen sand längre utan ett underlag av gummi. Lekplatsen mellan Kastrupgatan 3 och 5 har även fått 2 st gungdjur.

*Vi har även några nya entreprenörer:

+ Trappstädningen sköts nu av företaget Tarjas Städ AB. De började under hösten med en sk nollstädning vilket innebär att städningen framöver blir lättare att genomföra. Numera blänker golven.

+ Entreprenören för sophämtning är också utbytt. Numera är det Svenska Servicestyrkan som kommer och tömmer våra kärl. Det finns en del förändringar, främst att det nu finns ett kärl för miljöfarligt avfall.

+ Parkeringsbolaget som bevakar våra gästparkeringsplatser framför grovsoprummet har bytt namn från Q-Park till Aimo Park. De ronderar även våra gångvägar regelbundet.

*Utomhusbelysningen och belysningen i trapphusen har bytts ut till LED-lampor. Även garagen och garagenedfarterna har fått LED-belysning. Belysningen i trapphusen ska korrigeras lite.

*I grovsoprummet har vi numera en övervakningskamera. Förhoppningsvis kommer det bli mindre felsortering i framtiden.

*Våra elmätare som vi har genom Home Solutions har bytts ut då de gamla var uttjänta och reservdelar inte kunde uppbringas.

*Vi har gått med i föreningen Fastighetsägare i Järva. En representant för förening har tillsammans med några från styrelsen undersökt föreningens fastigheter. Fastigheten/trapphuset Köpenhamngatan 6-8 har blivit den första trygghetscertifierade fastigheten i hela Järvaområdet.

*En brandskyddsgenomgång har också gjorts av Svensk Brandskyddsplanering AB tillsammans med flera ur styrelsen. Vi har mycket att arbeta med i detta hänseende men det kan alltid vara intressant att vara med och påverka säkerheten i våra hus.

*Hisskorgarna i samtliga trapphus har målats invändigt.

*Vid årsskiftet 2019-2020 byttes Jöuren från Teknikförvaltningen till HSB's Jour vilket är detsamma som Securitas.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Nedre garaget	Byte av port då den idag inte är säker
2020	Övre och nedre garaget	Installation av övervakningskameror
2020	Fönstermålnings	Kastrupgatan 7,9,11,13 och 14
2020	Tvättstugor	Installation av övervakningskameror
2020	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter
2020	Takfläkt	Byte av takfläkt Kastrupgatan 5
2021	Hissar	Underhåll av hissarna
2021	Tak	Byte av takpapp
2023-2025	Garagen	Byte av ytskikt
2025-2030	Stambyte	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Värmesystemet	Delning av distributionsledningar i kulverten till lägenheterna.
2016	Värmesystemet	Byte av radiatorventiler samt injustering klart.
2016	Ventilation	OVK slutförd efter större ingrepp.
2016	Avloppsstammar	Stamspolning.
2018	Fasader	Underhåll av fasader.
2018	Garageportar	Byte av garageport övre garaget.
2019	Portar	Införande av ett kompletterande appsystem för inpassering i portarna. Beräknat vara klart i mars 2019.
2019	Tvättstuga	Tvättstugorna har renoveras med nytt ytskikt och maskinpark samt införande av digital bokningstavla.
2019	Fönster	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-8, 10 och 12.
2019	Terrasserna	Problemet med avrinning från terrasserna på Kastrupgatan 16 har åtgärdats.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2019-02-21 gällande analys av friköp av tomterna Kastrup 10 och 12.

Föreningen har tagit beslut på en extrastämma den 21 februari 2019 att friköpa tomträtterna Kastrup 10 och 12.

Vid stämman deltog 51 medlemmar inklusive 6 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Christina Romare
Krister Anderson
Anne Lövdunge
Aleksandar-Pal Sakala
Sivert Kvarnéus
Anders Svensson

Roll

Ordförande
Vice Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Christina Romare
Aleksandar-Pal Sakala
Andreas Wallner
Anne Lövdunge
Krister Anderson
Sivert Kvarnéus
Anders Svensson

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Aleksander-Pal Sakala, Christina Romare och Sivert Kvarnéus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och därutöver haft mycket konversationer via Messenger.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Hedberg	Föreningsvald ordinarie
Anne-Charlotte Stawström	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Aleksandar-Pal Sakala.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sten Johnels, Matts Jangerstad och Cecilia Correa.

Underhållsplan

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

Stadqeennliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-14.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 306 (306) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 19 (23) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	713	713	685	685	685
Totala intäkter kr/kvm	860	859	821	811	827
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	79	244	155	109	138
Belåning, kr/kvm	3 814	1 936	2 026	2 039	2 050
Räntekänslighet	6%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	731	579	608	635	612
Energikostnader kr/kvm	228	214	221	202	184

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.

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.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 161	15 143	14 472	14 301	14 591
Resultat efter finansiella poster	-3 360	2 556	-457	630	-33
Soliditet	5%	16%	11%	12%	11%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	15 160 992
Rörelsekostnader	- 18 130 630
Finansiella poster	- 389 886
Årets resultat	-3 359 524
Planerat underhåll	+ 2 671 960
Extraordinär kostnad	+ 1 077 695
Avskrivningar	+ 1 004 349
Årets sparande	1 394 480
Årets sparande per kvm total vta	79

Extraordinär kostnad, pantbrev 585 050 kr samt 492 645 kr för lagfartskostnad i samband med tomträtts köp.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 641 300	2 826 500	1 630 669	-1 132 677	2 556 389
Reservering till fond 2019			1 278 000	-1 278 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 671 960	2 671 960	
Balanserad i ny räkning				2 556 389	-2 556 389
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-3 359 524
Belopp vid årets slut	1 641 300	2 826 500	236 709	2 817 672	-3 359 524

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 423 712
Årets resultat	-3 359 524
Reservering till underhållsfond	-1 278 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 671 960
Summa till stämmans förfogande	-541 852

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-541 852
-------------------------	-----------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 160 992	15 143 067
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 929 152	-10 247 813
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 276 651	-156 121
Planerat underhåll		-2 671 960	-852 030
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-248 517	-226 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 349	-888 467
Summa rörelsekostnader		-18 130 630	-12 371 181
Rörelseresultat		-2 969 638	2 771 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 160	3 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-393 046	-219 121
Summa finansiella poster		-389 886	-215 496
Årets resultat		-3 359 524	2 556 389

02

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	71 817 924	38 296 051
		71 817 924	38 296 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 818 424	38 296 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 055
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 447 490	6 631 097
Övriga fordringar	Not 9	2 570	1 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	741 365	1 087 444
		3 191 425	7 721 517
Kassa och bank	Not 11	1 141 934	47 441
Summa omsättningstillgångar		4 333 359	7 768 958
Summa tillgångar		76 151 784	46 065 509

02

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

Insatser

1 641 300

1 641 300

Upplåtelseavgifter

2 826 500

2 826 500

Yttre underhållsfond

236 709

1 630 669

4 704 5096 098 469*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

2 817 672

-1 132 677

Årets resultat

-3 359 524

2 556 389

-541 8521 423 712

Summa eget kapital

4 162 6577 522 181**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

66 457 35233 827 706

66 457 352

33 827 706

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 037 901

433 419

Leverantörsskulder

1 345 598

1 099 211

Skatteskulder

18 050

26 525

Fond för inre underhåll

1 100 056

1 078 450

Övriga skulder

Not 14

63 351

45 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 966 8182 032 891

5 531 774

4 715 621

Summa skulder

71 989 126

38 543 327

Summa eget kapital och skulder**76 151 784****46 065 509**

02

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 359 524	2 556 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 004 349	888 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 355 175	3 444 856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	346 485	-514 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	211 671	600 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 797 019	3 530 497
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-34 526 223	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-34 526 223	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	33 234 128	-1 581 768
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	33 234 128	-1 581 768
Årets kassaflöde	-3 089 114	1 948 729
Likvida medel vid årets början	6 678 538	4 729 808
Likvida medel vid årets slut	3 589 424	6 678 538

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

02



HSB Bostadsrättsförening Brandsö 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 1,76% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 32 749 972 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 882 340	11 882 340
	Årsavgifter el	769 082	767 800
	Hyrer	2 162 462	2 122 110
	Bredband	345 000	345 000
	Övriga intäkter	162 648	142 055
	Bruttoomsättning	15 321 532	15 259 305
	Avgifts- och hyresbortfall	-71 312	-28 446
	Hyresförluster	-1 436	0
	Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
		15 160 992	15 143 067
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 947 251	1 592 560
	Reparationer	3 456 442	1 096 346
	El	1 326 929	1 395 851
	Uppvärmning	2 876 458	2 557 019
	Vatten	588 287	584 979
	Sophämtning	110 060	200 208
	Fastighetsförsäkring	192 794	192 794
	Kabel-TV och bredband	404 463	504 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	410 970	394 740
	Förvaltningsarvoden	924 989	753 802
	Tomträttsavgäld	620 164	922 300
	Övriga driftkostnader	70 344	52 855
		12 929 152	10 247 813
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 351	15 178
	Administrationskostnader	70 894	54 468
	Pantbrev	585 050	0
	Lagfartskostnad	492 685	0
	Extern revision	20 300	18 675
	Medlemsavgifter	94 411	67 800
		1 276 691	156 121
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	182 000	156 800
	Revisionsarvode	9 100	8 960
	Övriga arvoden	0	8 960
	Sociala avgifter	55 017	52 030
	Övriga personalkostnader	2 400	0
		248 517	226 750
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 869	2 280
	Övriga ränteintäkter	1 291	1 345
		3 160	3 625
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	375 047	201 900
	Övriga räntekostnader	17 999	17 221
		393 046	219 121

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 283 269	55 283 269
Anskaffningsvärde mark	32 788 000	0
Årets investeringar	1 738 223	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 809 492	55 283 269
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 987 218	-16 098 751
Årets avskrivningar	-1 004 349	-888 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 991 568	-16 987 218
Utgående bokfört värde	71 817 924	38 296 051
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 226 000	1 523 000
Summa taxeringsvärde	194 426 000	134 723 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 570	1 921
	2 570	1 921
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	741 365	1 087 444
	741 365	1 087 444

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	1 095 474	231
Nordea plusgiro	46 460	47 210
	1 141 934	47 441

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30513509	1,09%	2023-12-06	11 353 375	157 000
SBAB	30513517	0,78%	2021-12-06	11 065 750	157 000
Stadshypotek	134238	1,15%	2021-10-30	2 277 000	23 000
Stadshypotek	198772	0,95%	2020-02-28	33 730 500	678 000
Stadshypotek	208595	0,90%	2020-01-02	9 068 628	22 901
				67 495 253	1 037 901
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 457 352
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 305 748
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				71 056 001	39 784 700

Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 037 901	433 419

Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	44 660	44 660
Övriga kortfristiga skulder	18 691	0
	63 351	44 660

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 039	21 836
Förutbetalda hyror och avgifter	1 217 715	1 356 218
Övriga upplupna kostnader	694 064	654 837
	1 966 818	2 032 891

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	02

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandsö i Stockholm, org.nr. 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

02

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 Brandsö i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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:

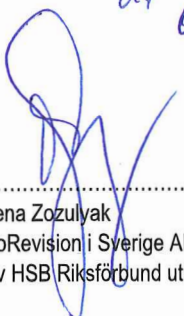
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

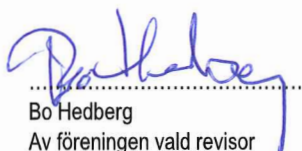
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27/04 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bo Hedberg
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Brandsö i Stockholm

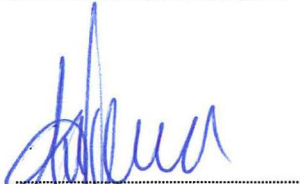
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 20-04-20


Aleksandar-Pal Sakala

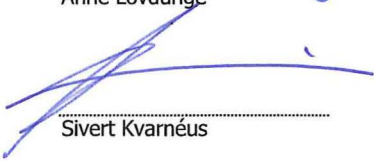

Anders Svensson


Andreas Wallner


Anne Lövdunge


Christina Romare

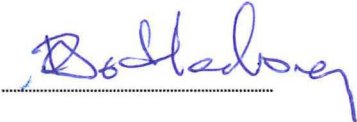

Krister Anderson


Sivert Kvarnéus

Vår revisionsberättelse har

2020-04-22

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Förslag till årsmötet i Brf Brandsö 2020 från valberedningen:

1. Arvodet till styrelsen: 4,0 prisbasbelopp. (oförändrat)
2. Arvodet till förtroendevalde revisorn: 0,2 prisbasbelopp. (oförändrat)
3. Arvodet till valberedningen: 0,2 prisbasbelopp. (oförändrat)
4. Val av styrelseledamöter (fem ledamöter):

Christina Romare ordförande ett år
Krister Anderson ett år kvar på sitt mandat
Aleks Sakala omval på 2 år
Sivert Kvarnéus omval på 2 år
Andreas Wallner ett år kvar på sitt mandat

5. Val av föreningens revisorer
Bo Hedberg, omval ett år

6. Val av valberedning
Sten Johnels omval 1 år, ordförande
Matts Jangerstad omval 1 år
Cecilia Correa omval 1 år

7. Val av distriktsombud jämte suppleanter:
Att styrelsen utser dessa enligt tradition

MOTION TILL STÄMMAN 2020 I BRF BRANDSÖ

DET BEHÖVS EN BÄTTRE BELYSNING OCH
GÄRNA ÄVEN LJUSARE VÄGGAR/TAK
I KÄLLARFÖRRÅDET KA 6-8.

KISTA 31.3.2020
Tuula Lindström
TUULA LINDSTRÖM

Motion till stämman 2020 i BRF Brandsö

Det behövs bättre belysning och gärna ljusare väggar/tak i Källarförrådet KA 6-8.

Tuula Lindström

Svar till motionen om bättre belysning i källarförrådet

Som motionären påpekar är belysningen i källarförrådet på Kastrupgatan 6-8 undermålig. Vi har redan fått det som en anmärkning efter trygghetsbesiktningen under 2019 och styrelsen planerar att åtgärda det under 2020. Dessvärre har Corona-pandemin stoppat en del mindre projekt på obestämd tid. Däremot ligger det på styrelsens att-göra-lista och bättre belysning i förrådet kommer att installeras så snart det bara går.

Med anledning av ovanstående föreslås stämman att anse motionen besvarad.

FULLMAKT

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



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.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor