



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Barrträdet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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

# KALLELSE

Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening **Barrträdet** nr 617 i Nacka  
kallas härmed till

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**TID: MÅNDAGEN DEN 31 MAJ 2021, KL 19.00.**

**PLATS: På grund av pågående pandemi kommer stämman ske endast med poströstning.  
Se separat avisering samt handlingar som kommer ca 14 dagar innan föreningsstämman**

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens 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 ledamöter
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 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, förslag att val av valberedning bordlägges
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, Motion nr 1; Bygga tak på befintlig pergola Motion nr 2; Montera belysning vid pergola/boulebana Motion nr 3; Beskära träd vid lekplats Motion nr 4; Bergvärme
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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 2021-04-15 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.



Org Nr: 714000-0048

# Styrelsen för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	189	11 212
Hysesrätter	2	304
Lokaler	42	771
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är bebyggd år 1962, värdeår 1963

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2019 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel och trappstädning med mera har utförts av Nacka Drift och Skötsel AB.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hiss	Ersättning av hiss i 33:an
2020	Bastuaggregat	Ersättning av ett modernare bastuaggregat

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum.
2005	Total renovering och inglasning av samtliga balkonger. Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts.
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasnin.
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen. Sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok. Renovering av samtliga tvättstugor inkl. byte av maskin utrustning.
2011	Målning av pingisrummet. Målning av vägar och golv i källare har utförts.
2012	Renovering av samtliga 4 yttertak. Brandsyn är utförd, rökkluckor och nödbelysning åtgärdade.
2013	Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen. Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjt för hela föreningen.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

2014	Fönsterbytet klart under sommaren. Markarbeten på östra gården (19-21), samt vid trappan (gaveln 19) och utanför grovsoprummet. Byte av hiss och maskineri i 35:an.
2015	Byte av belysning i samtliga trapphus. Markarbeten vid 19-21 samt västra gårdens lekplats och västra trappan från 35:an mot gångbron. Fönsterbyte utfördes på balkongerna mellan låghusen (6st), mot gårdarna. Byte av tegel utanför föreningens kontor, från mark upp till hustaket. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter. Frånluftsfläktar på samtliga hustak byttes. I bastun har det utökats med en toalett samt avlopp.
2016	Nya bransäkra dörrar till fläktrum och hissmaskinrum har installerats, 8 st. OVK, (obligatorisk ventilationskontroll), slutfördes under året och nästa OVK sker om 6 år, år 2022.
2017	Målning av samtliga trapphus. Byte av stamventiler ca 80 st. i källare.
2018	Stampolning och isolering av vindarna på låghusen. Byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem.
2019	Byte av belysning på vindarna i höjhusen.

### Övriga väsentliga händelser

Året 2020 har varit ett år som är svårt att jämföra med andra år, främst på grund av rådande pandemi har styrelsearbetet förändrats. Styrelsen har behövt gå över till digitala möten som förändrat arbetssättet en del, både nackdelar men också fördelar har framkommit.

På grund av gällande restriktioner så har samtliga fysiska aktiviteter med medlemmar ställts in, detta för att ingen ska utsättas för onödig risk av att bli smittad.itext

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 14 medlemmar, varav 2 genom fullmakt. Därtill hade 56 poströster inkommit. Totalt antal röstberättigade uppgick till 70 enligt upprättad röstlängd

Under föreningsstämman togs inget beslut om vilka som tillsätts i valberedningen, då det inte fanns någon som visat intresse. På grund av detta finns det oklarheter angående hur valberedningens uppdrag ska bedrivas framöver.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-09 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Nilsson	Ordförande
Vanja Rahm	Vice ordförande
Karoliina Joas	Ledamot
Kjell Olsson	Ledamot
Hilda Wärlinge	Ledamot
Jonas Roovete	Ledamot
Jonas Levin	Ledamot
Christina Schön	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Alicia Hernaez	Suppleant
Oskar Rosell	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-09 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Oskar Rosell	Ordförande
Kjell Olsson	Vice ordförande
Karoliina Joas	Ledamot
Hilda Wärlinge	Ledamot
Renja H Rickett	Ledamot
Henning Karl Ot Björkman	Ledamot
Christina Schön	Ledamot
Daniel Carrasco	HSB-ledamot
Alicia Hernaez	Suppleant
Leif Sturk	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henning Björkman och Daniel Carrasco.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har hållit 7 protokollförda driftmöten med Nacka Drift och Skötsel.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Oskar Rosell, Kjell Olsson, Karoliina Joas och Daniel Carrasco. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Stefan Kummås Föreningsvald ordinarie  
Lena Magnusson Föreningsvald suppleant  
Adnin Ali Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen är ännu inte tillsatt.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-04.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 252 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 26 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	690	690	690	690	690
Totala intäkter kr/kvm*	718	704	706	707	714
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	202	181	201	223	215
Belåning, kr/kvm	1 693	1 734	1 856	1 905	1 949
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	482	486	465	444	462
Energikostnader kr/kvm	209	217	222	214	213

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.







## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

### 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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 721	8 631	8 661	8 676	8 758
Resultat efter finansiella poster	879	1 176	1 158	72	510
Soliditet	46%	45%	41%	39%	39%

(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		8 720 793
Rörelsekostnader	-	7 538 425
Finansiella poster	-	303 758
<b>Årets resultat</b>		<b>878 610</b>
Planerat underhåll	+	776 296
Avskrivningar	+	832 495
<b>Årets sparande</b>		<b>2 487 401</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>202</b>



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

---

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 285 360	9 240 980	5 641 901	1 731 821	1 175 887
Reservering till fond 2020			419 000	-419 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-739 418	739 418	
Balanserad i ny räkning				1 175 887	-1 175 887
Årets resultat					878 610
Belopp vid årets slut	1 285 360	9 240 980	5 321 483	3 228 127	878 610

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 907 709
Årets resultat	878 610
Reservering till underhållsfond	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond	739 418
Summa till stämmans förfogande	<b>4 106 737</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>4 106 737</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 720 793	8 631 211
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 381 813	-5 362 032
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 469	-328 798
Planerat underhåll		-776 296	-212 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-261 352	-280 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 495	-829 914
Summa rörelsekostnader		<u>-7 538 425</u>	<u>-7 013 425</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 182 368</b>	<b>1 617 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 692	21 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-319 450</u>	<u>-463 285</u>
Summa finansiella poster		<u>-303 758</u>	<u>-441 899</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>878 610</b>	<b>1 175 887</b>

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 923 612	34 898 062
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>0</u>	<u>1 759 599</u>
		35 923 612	36 657 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>35 924 112</u>	<u>36 658 161</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		367 475	301 407
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 097 404	2 276 737
Placeringskonto HSB Stockholm		6 774	6 767
Övriga fordringar	Not 10	5 996	6 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>501 082</u>	<u>462 893</u>
		3 978 730	3 053 825
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	46 489	70 584
Summa omsättningstillgångar		<u>7 025 220</u>	<u>6 124 409</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>42 949 332</u></b>	<b><u>42 782 570</u></b>



**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 285 360	1 285 360
Upplåtelseavgifter	9 240 980	9 240 980
Yttre underhållsfond	5 321 483	5 641 901
	<u>15 847 823</u>	<u>16 168 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 228 127	1 731 821
Årets resultat	878 610	1 175 887
	<u>4 106 737</u>	<u>2 907 709</u>
Summa eget kapital	<u>19 954 560</u>	<u>19 075 950</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>13 550 000</u>	<u>20 900 000</u>
	13 550 000	20 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 250 000	400 000
Leverantörsskulder	611 200	522 138
Skatteskulder	49 885	34 519
Fond för inre underhåll	467 822	483 373
Övriga skulder	Not 16 39 425	41 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 026 441</u>	<u>1 325 502</u>
	9 444 773	2 806 621
Summa skulder	<u>22 994 773</u>	<u>23 706 621</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>42 949 332</u></b>	<b><u>42 782 570</u></b>

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	878 610	1 175 887
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	832 495	829 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 711 105</u>	<u>2 005 801</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 232	-421 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-211 848</u>	<u>-231 460</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 395 025</u>	<u>1 352 756</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-98 446</u>	<u>-1 759 599</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-98 446</u>	<u>-1 759 599</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-500 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-500 000</u>	<u>-1 500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>796 579</b>	<b>-1 906 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 354 088</b>	<b>7 260 931</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 150 667</b>	<b>5 354 088</b>

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



## HSB Brf Barrträdet i Nacka

### 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.

#### 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 1,25 % 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 1 429 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.



**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 741 212	7 741 212
Individuell mätning vatten	3 443	3 696
Hyror	789 821	803 190
Övriga intäkter	191 244	83 655
Bruttoomsättning	<u>8 725 720</u>	<u>8 631 753</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 887	-542
Hyresförluster	-40	0
	<b>8 720 793</b>	<b>8 631 211</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	612 958	603 673
Reparationer	557 271	584 495
El	214 004	289 097
Uppvärmning	1 747 349	1 767 965
Vatten	608 323	612 295
Sophämtning	295 781	268 232
Fastighetsförsäkring	128 961	115 144
Kabel-TV och bredband	268 734	268 704
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	319 979	310 047
Förvaltningsarvoden	560 577	506 260
Övriga driftkostnader	67 877	36 122
	<b>5 381 813</b>	<b>5 362 032</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	2 084
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 256	77 878
Administrationskostnader	179 063	111 223
Extern revision	18 750	18 750
Konsultkostnader	0	61 463
Medlemsavgifter	57 400	57 400
	<b>286 469</b>	<b>328 798</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	186 000	189 200
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	7 200	7 200
Löner och övriga ersättningar	878	7 964
Sociala avgifter	62 274	63 280
Övriga personalkostnader	0	7 788
	<b>261 352</b>	<b>280 432</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	963	1 165
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 302	19 611
Övriga ränteintäkter	420	604
	<b>15 692</b>	<b>21 386</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	317 872	463 278
Övriga räntekostnader	1 578	7
	<b>319 450</b>	<b>463 285</b>



**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	64 907 888	64 907 888
Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
Årets investeringar	1 858 045	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 735 933</b>	<b>66 877 888</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-31 979 826	-31 149 913
Årets avskrivningar	-832 495	-829 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 812 321</b>	<b>-31 979 826</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 923 612</b>	<b>34 898 062</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 095 000	3 095 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 609 000	1 609 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>209 704 000</b>	<b>209 704 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 759 599	0
Årets investeringar	-1 759 599	1 759 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>1 759 599</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 996	6 021
	<b>5 996</b>	<b>6 021</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	498 783	461 132
Upplupna intäkter	2 299	1 761
	<b>501 082</b>	<b>462 893</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>



**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Nordea		46 489	70 584		
		<b>46 489</b>	<b>70 584</b>		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788783589	1,70%	2022-08-17	7 200 000	200 000
Nordea	39788919782	0,95%	2024-08-21	6 350 000	200 000
Nordea	39788999131	0,65%	2021-09-16	7 250 000	200 000
				20 800 000	600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 800 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>13 550 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 850 500	26 850 500
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				7 250 000	400 000
				<b>7 250 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Depositioner				39 425	39 425
Källskatt				0	1 012
Övriga kortfristiga skulder				0	652
				<b>39 425</b>	<b>41 089</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				24 094	31 517
Förutbetalda hyror och avgifter				660 143	651 286
Övriga upplupna kostnader				342 204	642 699
				<b>1 026 441</b>	<b>1 325 502</b>

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



## HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Oskar Rosell

.....  
Hilda Wärlinge

.....  
Kjell Olsson

.....  
Karoliina Joas

.....  
Renja H Rickett

.....  
Ann Lindholm

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Barträdet i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den / 2021

.....  
Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Stefan Kummås  
Av föreningen vald revisor

Feb 2024

Motion

"  
öfrende sätta upp lampor i stora  
trädet precis bredvid uteplatsen  
på gården 19-21. eluttag finns ju  
redan i stolpen där, gusslinga  
också, kanske kompletteras,  
lite myggt på vår gård också

Nacka 2024 feb

Maud Hamad med flera

Motion

Feb. 2021

Ärende: Tidigare inkommit med en skrivelse om att sätta upp tak över Pergolau på uteplatsen på gården 19-21, skydda möblerna samt skydda oss äldre som nu blivit vår samlingsplats.

Kanske inte behövs presentation så vi kan sitta där året runt

Maud Hamad

## Motion inför årsstämman 2021 Inkorgen X



**ssk.gunnarsson@gmail.com** <ssk.gunnarsson@gmail.com>  
till info@barrtradet.se ▾

sön 28 feb. 11:22

### **Beskärning av träd på innergården vid lekplatsen**

Det stora trädet har en spretig krona och till synes svaga grenpartier. Det behöver beskäras för att bibehålla sin livskraftighet, se välvuxet ut och vara estetiskt tilltalande.

Med vänlig hälsning

Karin Gunnarsson

Alphyddevägen 35, 6 tr



## Motion till Föreningsstämma 2021



Niklas Berglöf <Niklas@niklas.be>  
till Bf

 sön 28 feb, 22:55



Hej,

Mitt förslag är återigen att vi ska utvärdera vilka alternativ vi har för att installera en värmepump.

**Motion - Se över vilka alternativ vår förening har för att installera en värmepump samt ta fram kostnaden för dessa.**

Att installera en värmepump är ett potentiellt bra sätt att sänka föreningens energikostnader samt förbättra fastigheternas energiklass (bra för miljön). Således bör vi inte avvakta längre utan utvärdera de olika alternativen vi har.

Mitt förslag är återigen att vi tillsätter en grupp som tar fram underlag samt kostnader för att installera en värmepump. Gruppen bör även genomföra hur mycket (om) en värmepump förbättrar våra fastigheter energiklass. Bra energiklass kan i vissa fall kan sänka t.ex. räntor på lån. Självklart ska gruppen ta fram även förväntade återbetalningstiden etc.

Notera att min motion inte är att vi ska installera en värmepump utan att vi ska tillsätta en arbetsgrupp som ta fram underlag. Detta underlag kan vi sen använda för att fatta ett beslut huruvida vi ska installera en värmepump eller ej.

Förra året erbjöd jag mig att vara del av gruppen som skulle ta fram Underlag/offert för olika alternativen och lösningar. Jag ställer återigen min kompetens till förfogande.

Förra året avslogs motionen med motiveringen att grannarnas värmeprojekt skulle utvärderas? Jag har inte fått återkoppling på den utvärderingen. Men finns det fortfarande frågor kring Teknikken? (Jag vet inte exakt vad som skulle utvärderas), så säg gärna till så kollar jag vad jag kan få fram.

2021-02-28

Niklas Berglöf



# Fullmakt föreningsstämma

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 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 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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 omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**