

BRF AGATEN

ÅRSREDOVISNING



2019

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.

BRF AGATEN

**KALLELSE TILL ORDINARIE STÄMMA
2020**

TILLFÄLLIGA LÄTTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR¹

I en bostadsrättsförening är föreningsstämman det högst beslutande organet.

En konsekvens av smittspridningen av covid-19 är att det blir svårare för föreningsmedlemmar att delta i de kommande årsstämmorna, som för de flesta företag och föreningar ska genomföras de närmaste månaderna. Därför har regeringen lanserat en tillfällig lag som tillåter företag och föreningar att genomföra årsstämmorna på ett sätt som minskar risken för spridning av viruset.

Insamling av fullmakter, poströstning och deltagande genom ombud vid bolags- och föreningsstämmor blir möjligt i större utsträckning. Antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan på så sätt hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt.

POSTRÖSTNING - INLÄMNING TILL 72:ANS BREVLÅDA

Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, även om det strider mot stadgarna och utan att det står i kallelsen till stämman.

Medlemmen ska i dessa fall få ett formulär där medlemmen kan rösta Ja eller Nej till beslutsförslaget.

Det är upp till styrelsen att besluta hur poströstningen ska gå till, t.ex. vid vilken tidpunkt poströster senast ska vara hos föreningen och om poströster ska kunna göras med e-post. Det ligger i varje medlems ansvar att själv ta reda på den information som ska ligga till grund för medlemmens beslut.

STYRELSENS TOLKNING

Bifogat i denna kallelse till stämman finns underlag för att kunna poströsta. Styrelsen är medvetna om att en poströstning har sina brister och ställer medlemmarna inför utmaningar, men vi måste följa lagen och anser att poströstning under rådande omständigheter är ett bra sätt att ge medlemmarna möjlighet att göra sina röster hörda utan att utsätta sig för smittrisk.

HUR DET KOMMER ATT GÅ TILL

Den **14 juni** mellan kl **12:00 och 15:00** kommer det att vara öppet i festlokalen i 72:an. För dig som inte vill gå och rösta eller inte har möjlighet att komma under den tiden, finns möjlighet att förtidsrösta genom att lägga din röst i styrelsens brevlåda **tidigast den 1 juni**.

Vid ingången blir du avprickad. Sedan får ni gå in två i taget och lämna era erhållna röstdokument för rösträkning. Utgång sker sedan via nödutgången. Med anledning av det ansträngda läget behöver vi gemensamt fokusera på en så smidig stämma som möjligt. Tyvärr har styrelsen därför inte möjlighet att svara på enskilda frågor vid detta tillfälle.

RÖSTRÄTT

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans 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.

¹ Källa: Bolagsverket

PROTOKOLL

Protokoll från poströstningsstämman kommer att publiceras på föreningens hemsida samt finnas tillgängligt för utskrift i 72 an inom 2 veckor efter utsatt datum.

BLANKA RÖSTER

Röstar du blankt, det vill säga lämnar valsedeln tom i någon fråga, kommer rösten att ogiltigförklaras för den punkten.

RÖSTRÄKNING

För ansvaret av rösträkning har styrelsen anlitat Hans Jansson från HSB som vi haft som ordförande vid tidigare stämmor.

VALBEREDNING

Föreningen saknar idag en valberedning därför är det i år ett direktval av styrelse. Val av styrelseledamöter görs på bifogat röstdokument i kallelsen. Samtliga förtroendevalda väljs på 1 år.

BRF AGATEN

KALLELSE TILL ORDINARIE STÄMMA

DATUM: 2020-06-14 | **TID:** 12:00 - 15:00 | **PLATS:** Festlokalen, Ormingeren 72

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid avprickningen vid ingången.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Ersättning för befintlig inglasning
 - b. Byte till auktoriserad revisor
 - c. Bilpool
 - d. Inkomna motioner
25. Föreningsstämman avslutas



Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

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 fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	373	22 641	
Förråd	87	245	
Parkeringar (inkl 8 MC-platser)	211	0	(under 2020 tillkommer ytterligare 31 p-platser)

Föreningens fastighet är byggd 1970 med värdeår 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt byggherreförsäkring för år 2020-2022 avseende föreningens projekt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från januari 2020 höjdes avgiften med 5 %.

Genomfört planerat underhåll

Installationen av sopkasuner avslutades under mars månad 2019.

Parkeringen vid Ormingeringen påbörjades under våren och den togs i bruk i slutet av november, totalt anlades 57 platser och 8 Mc platser. Fem ytterligare p-platser anlades efter sommaren vid Ormingeringen 71 och togs i bruk under september.

Fönsterprojektet startades i mars och slutbesiktning skedde i november.

Skyddsrummen har byggts om och är godkända av MSB.

Under december påbörjades projektet med utbyte av balkonger.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkonger	Samtliga balkonger byts ut
2020	Stammar	Köksstammar i samtliga hus samt relining av uppsamlingsrör
2020	Ventilation	Utbyte av fläktar för till- och frånluft
2020	P-platser	Anläggning av 31 stycken p-platser vid OR 72
2020	Tvättstugor	Utbyte av utrustning, 3 stycken tvättmaskiner

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Installation	Uppgradering av styrsystem
2017	Tak	Takomläggning
2017	Avlopp	Avloppsbyte
2016	Installation	Passersystem



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Under maj bildades föreningens aktiebolag, Orminge i Nacka AB. Aktiebolaget har sedan dess rivit föreningens garage, påbörjat detaljplanshantering med kommunen samt försäljning av mark för uppförandet av 4-5 stycken bostadshus. För att finansiera kostnaderna för rivning av garget har Brf Agaten gjort ett tillskott på 7 000 000 kr till Orminge i Nacka AB.

Styrelsen har drivit frågan om förlikning av de felkonstruerade balkongerna och föreningen har fått en ersättning på 4 000 000 kr från föregående leverantör. En del av denna förlikning kommer förslagsvis att användas till ersättning för medlemmarnas kostnader för inglasning av balkongerna och ses som sveda och verk. Stämman kommer att ta beslut i denna fråga.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Extrastämma hölls 2019-09-26 och avsåg försäljning av markområde inom föreningens fastighet Orminge 37:2. Vid extrastämman deltog 168 röstberättigade medlemmar varav 46 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Paul Ferm
Frida Tägt
Tomas Åberg
Lars-Göran Rönnerberg
Maria Strahl
Mathias Stéen
Janina Herling
Agnieszka Kamil Biziorek
Sofie Roy-Norelid
Freddie Johansson
Jonny Hällerstam

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Agnieszka Kamil Biziorek
Freddie Johansson
Frida Tägt
Janina Herling
Lars-Göran Rönnerberg
Maria Strahl
Mathias Steen
Paul Wetzenstein Ferm
Sofie Roy-Norelid
Tomas Åberg

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Strahl, Agnieszka Biziorek, Janina Herling och Lars-Göran Rönnerberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett stort antal icke protokollförda möten för olika verksamheter som förkommer i föreningens drift och underhåll.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Gudrun Svedenäng	Föreningsvald ordinarie
Emil Olander	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Paul Ferm.

Valberedning

Valberedningen består av Niklas Anderbalk, Jimmy Löf och Ulrika Hultling. Samtliga har avgått under året.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes under maj 2019.

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 455 (454) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 31 (32) 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	791	768	768	768	768
Totala Intäkter kr/kvm	1 028	825	825	836	835
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	323	248	238	241	248
Belåning, kr/kvm	6 823	3 261	3 308	2 723	2 795
Räntekänslighet	9%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	535	494	476	479	467
Energikostnader kr/kvm	207	195	199	194	188



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten 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. 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 527	18 887	18 889	19 131	19 111
Resultat efter finansiella poster	4 866	3 230	2 540	2 906	3 634
Soliditet	14%	21%	19%	19%	16%

(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		23 527 206
Rörelsekostnader	-	17 791 320
Finansiella poster	-	870 283
Årets resultat		4 865 603
Planerat underhåll	+	550 442
Avskrivningar	+	1 973 378
Årets sparande		7 389 423
Årets sparande per kvm total yta		323

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	12 277 747	3 429 556	3 229 798
Reservering till fond 2019			570 000	-570 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-550 442	550 442	
Balanserad i ny räkning				3 229 798	-3 229 798
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					4 865 603
Belopp vid årets slut	2 734 600	0	12 297 305	6 639 796	4 865 603

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	6 659 354
Årets resultat	4 865 603
Reservering till underhållsfond	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond	550 442
Summa till stämmans förfogande	11 505 399

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 505 399
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 527 206	18 887 439
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 000 000	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 234 762	-11 295 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 426 515	-578 874
Planerat underhåll		-550 442	-469 901
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-861 449	-690 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 973 378	-1 967 802
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-744 775	0
Summa rörelsekostnader		-17 791 320	-15 002 756
Rörelseresultat		5 735 886	3 884 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 996	80 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-904 279	-735 120
Summa finansiella poster		-870 283	-654 885
Årets resultat		4 865 603	3 229 798

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 116 338 102 76 068 832

Pågående nyanläggningar

Not 10 14 511 025 3 803 990

130 849 127 79 872 822

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 100 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 12 7 000 000 0

7 100 500 500

Summa anläggningstillgångar

137 949 627 79 873 322

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

96 559 109 234

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 140 951 14 293 217

Placeringskonto HSB Stockholm

2 004 830 627

Övriga fordringar

Not 13 59 804 59 401

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 1 078 821 852 078

5 380 966 15 314 557

Kortfristiga placeringar

Not 15 5 000 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 16 39 328 916 426 213

Summa omsättningstillgångar

49 709 882 21 740 770

Summa tillgångar**187 659 509 101 614 092**

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 734 600	2 734 600
Yttre underhållsfond		12 297 305	12 277 747
		15 031 905	15 012 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 639 796	3 429 556
Årets resultat		4 865 603	3 229 798
		11 505 399	6 659 354
Summa eget kapital		26 537 304	21 671 701
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	154 063 689	73 342 177
		154 063 689	73 342 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 096 688	1 289 904
Leverantörsskulder		1 129 709	1 989 897
Skatteskulder		21 105	45 806
Övriga skulder	Not 19	35 587	44 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 775 428	3 230 379
		7 058 517	6 600 214
Summa skulder		161 122 206	79 942 391
Summa eget kapital och skulder		187 659 509	101 614 092

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 865 603	3 229 798
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 973 378	1 967 802
Utrangering	744 775	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 583 756	5 197 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 471	50 170
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-348 481	1 213 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 020 803	6 460 804
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-53 694 458	-4 848 940
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-7 100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-60 794 458	-4 848 940
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	81 528 296	-1 064 904
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	81 528 296	-1 064 904
Årets kassaflöde	27 754 641	546 960
Likvida medel vid årets början	20 720 057	20 173 097
Likvida medel vid årets slut	48 474 698	20 720 057

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



HSB bostadsrättsförening Agaten 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.

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 1,19 % 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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 276 327 kr.

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 912 916	17 390 557
Årsavgifter el	627 825	634 348
Hyrer	466 921	421 876
Övriga intäkter	646 266	493 690
Bruttoomsättning	19 653 928	18 940 471
Avgifts- och hyresbortfall	-126 711	-52 696
Hyresförluster	-11	-336
	19 527 206	18 887 439
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Skadestånd balkongrening	4 000 000	0
	4 000 000	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 076 941	1 751 831
Reparationer	1 561 873	1 155 280
El	1 742 202	1 494 305
Uppvärmning	2 462 319	2 467 774
Vatten	1 158 180	1 127 140
Sophämtning	614 041	547 440
Fastighetsförsäkring	268 984	262 439
Kabel-TV och bredband	683 269	797 443
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	518 641	503 481
Förvaltningsarvoden	1 085 562	1 095 991
Övriga driftkostnader	62 749	92 274
	12 234 762	11 295 397
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	16 631	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 823	69 554
Administrationskostnader	321 010	255 085
Extern revision	30 063	29 000
Konsultkostnader	878 008	120 255
Medlemsavgifter	104 980	104 980
	1 426 515	578 874
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	418 500	382 780
Revisionsarvode	46 500	45 500
Övriga arvoden	148 800	54 600
Löner och övriga ersättningar	32 500	58 445
Sociala avgifter	215 149	135 668
Övriga personalkostnader	0	13 789
	861 449	690 782
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering fönster	744 775	0
	744 775	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 174	1 793
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 203	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 800	77 707
Övriga ränteintäkter	818	734
	33 996	80 235
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	896 975	733 733
Övriga räntekostnader	7 304	1 387
	904 279	735 120

A

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	125 948 522	123 224 478
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
Årets utrangering	-3 668 209	0
Årets investeringar	42 987 423	2 724 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 291 486	128 972 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 903 440	-50 935 638
Årets avskrivningar	-1 973 378	-1 967 802
Årets försäljning/utrangeringar	2 923 434	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 953 383	-52 903 440
Utgående bokfört värde	116 338 102	76 068 832
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	502 000	478 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	338 502 000	287 478 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 803 990	1 679 094
Årets investeringar	53 694 458	4 848 940
Omklassificering till byggnad	-42 987 423	-2 724 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 511 025	3 803 990
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Aktiekapital Orminge Agaten i Nacka AB	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Kapitaltillskott Orminge Agaten i Nacka AB	7 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000 000	0
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	59 804	58 951
Övriga fordringar	0	450
	59 804	59 401
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 073 383	825 580
Upplupna intäkter	5 438	26 498
	1 078 821	852 078

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

N

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	6 000 000			
		5 000 000	6 000 000			
Not 16	Kassa och bank					
	Övriga bankkonton	39 328 916	426 213			
		39 328 916	426 213			
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	148750	1,54%	2023-12-30	11 603 200	2 000 000
	Stadshypotek	169236	0,57%	2020-03-27	15 772 478	0
	Stadshypotek	179006	0,54%	2020-05-13	23 500 000	0
	Stadshypotek	188970	0,47%	2020-06-22	9 659 836	0
	Stadshypotek	190016	0,57%	2020-06-26	4 000 000	0
	Stadshypotek	197957	0,48%	2020-08-03	14 625 000	0
	Stadshypotek	209921	0,52%	2020-09-24	25 000 000	0
	Stadshypotek	232602	0,95%	2024-12-30	40 000 000	0
	Swedbank hypotek	2754353668	2,83%	2024-09-25	11 999 863	96 688
					156 160 377	2 096 688
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					154 063 689
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					145 676 937
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				124 802 300	90 547 300
Not 18	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 096 688	1 289 904
Not 19	Övriga skulder					
	Momsskuld				35 587	40 448
	Källskatt				0	2 520
	Övriga kortfristiga skulder				0	1 260
					35 587	44 228
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				100 565	83 335
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 553 147	1 415 750
	Övriga upplupna kostnader				2 121 716	1 731 294
					3 775 428	3 230 379

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

A



HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Köpeavtal gällande försäljning av mark till Orminge Agaten i Nacka AB har ingåtts under mars månad.

Stockholm, den

200415

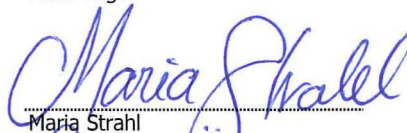

Agnieszka Kamil Biziorek


Freddie Johansson


Frida Tägt


Janina Herling


Lars-Göran Rönnerberg


Maria Strahl


Mathias Steen


Paul Wetzenstein Fern

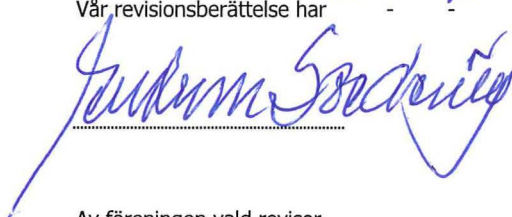

Sofie Roy-Norelid


Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har

20200416

lämnats beträffande denna årsredovisning


Gudrun Söderberg


Emil Alinder

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

2020-05-05



Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revis

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Agaten i Nacka, org.nr. 714000-1970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agaten i Nacka 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Agaten i Nacka 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 15/4 2020

2020-05-05
JH

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

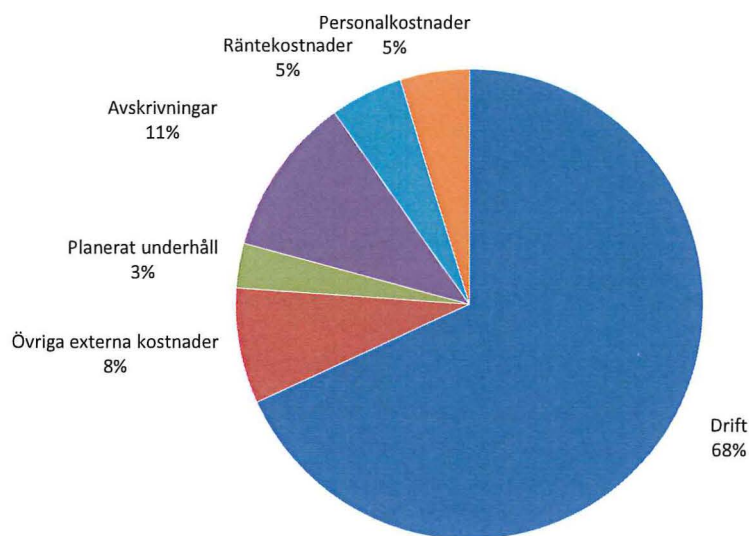
Gudrun Svedenäng
Av föreningen vald revisor

Emil Olander
Emil Olander
Av Föreningen vald revisor

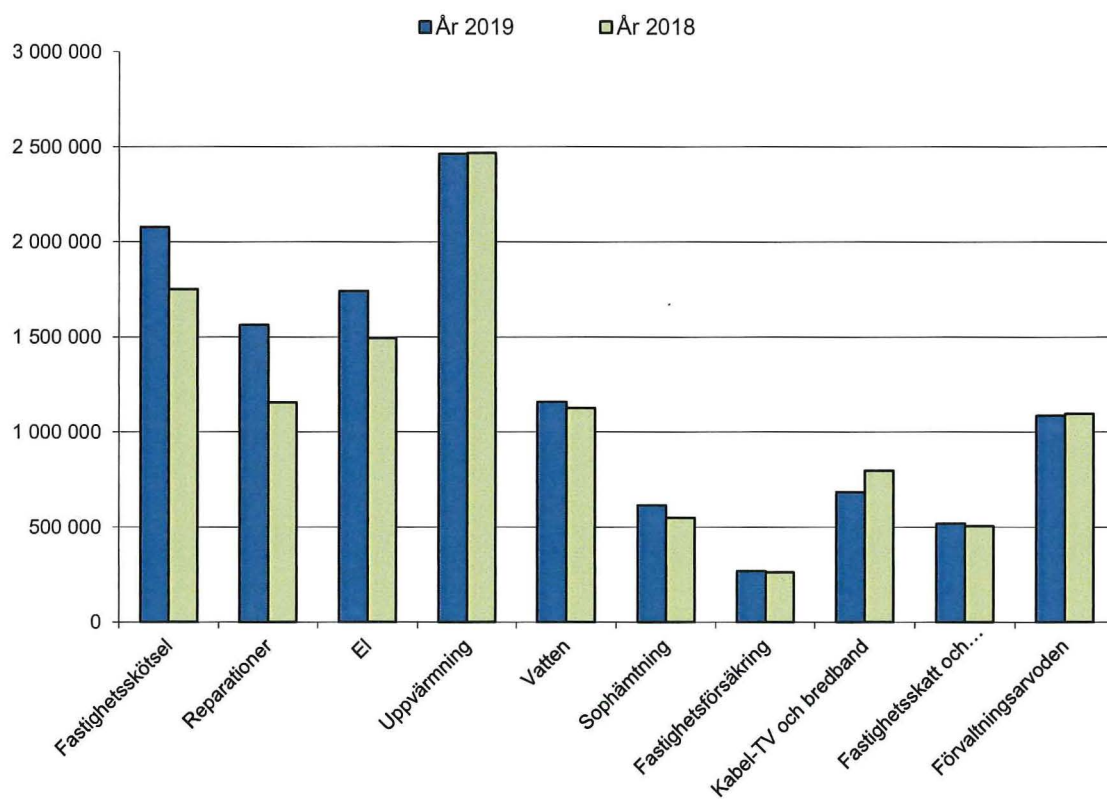


HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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