



HSB Brf Gravyren i Solna
Org.nr:715200-0605



Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna

avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31.

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 715200-0605

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna

Org.nr: 715200-0605

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB Brf Gravyren i Solna
Org.nr:715200-0605

Föreningens verksamhet

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).

Fastigheterna

HSB Bostadsrättsförening Gravyren i Solna med organisationsnummer 715200 - 0605 omfattar fastigheterna Gravyren 1 – 3, har sitt säte i Solna, byggdes 1960 och har sin postadress Rådjursstigen (Rå) 22, 170 76 Solna. Föreningen äger även marken.

Fastigheten Gravyren 1 omfattar hus K, Rå 2 – 12, och har en areal på 4 314 kvm och en bostadsyta på 3 631,5 kvm.

Gravyren 2 omfattar hus L, Rå 14 - 22, och har en areal på 5 367 kvm och en bostadsyta på 7 503,0 kvm. Gravyren 3 omfattar husen M, Rå 38 – 44, N, Rå 32 – 36, samt hus O, Rå 24 - 30, sammantaget med en areal på 9 976 kvm och en bostadsyta på 9 752,5 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB. Försäkringen innefattar ansvars-, maskin-, egendoms-, rättsskydds-, allrisk-, olycksfalls- och skadeinsektförsäkring.

Föreningen ingår inte i några samfälligheter.

Besiktning och skyddsronnd genomförs årligen av styrelsens ordförande och revisor. Fastigheterna har bedömts vara i gott skick och underhållet i handlings- och underhållsplaner har följts.

Lägenheter

Föreningen omfattar 5 hus, benämnda K, L, M, N och O, som samtliga ligger på Rådjursstigen (Rå 2 - 44) med jämna nummer. Tillsammans omfattar de en bostadsyta på 20 887 kvm fördelat på 308 bostadslägenheter. Antalet rum fördelar sig på husen enligt nedanstående tabell.

Ant rum	Adress	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	ant lgh	kvm
hus	Rå							
K	2 - 12	0	0	48	0	0	48	3 631,5
L	14 - 22	45	30	60	0	0	135	7 503,0
M	38 - 44	0	0	0	0	40	40	4 065,0
N	32 - 36	5	20	10	10	0	45	2 872,5
O	24 - 30	2	14	12	12	0	40	2 815,0
		52	64	130	22	40	308	20 887,0

Utöver lägenheter

finns 1 expedition, 60 garage, 12 tvättstugor, 1 värmeundercentral, 1 bastu och 1 motionsrum och därtill ett antal cykel- och barnvagnsrum. Brf Gravyren har 81 bilparkeringsplatser, varav 49 med eluttag för motorvärmare och 4 med laddstolpe för elbil.

Till alla lägenheter hör en matkällare och ett lägenhetsförråd belägna i källare eller på vindar. Alla hus (utom hus K, Rå 2 - 12) är försedda med hissar. Alla hus har mekanisk frånluftsventilation (fläktar). Kabel-TV och Bredband finns sedan 1989 respektive 2000.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften

Ingen höjning av årsavgiften skedde under 2019.



HSB Brf Gravyren i Solna

Org.nr:715200-0605

Överlåtelse

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse registrerats. Styrelsen hälsar de under året inflyttade medlemmarna välkomna till Brf Gravyren. Alla överlåtelse var försäljningar. Priserna har under året legat ganska stilla. Ettorna har genomsnittligt legat på 70 tkr/kvm och de större lägenheterna har legat på knappt 50 tkr/kvm.

Utförda arbeten under 2019

2 lågcentrifugerande tvättmaskiner i Rå 22 har bytts mot 2 högcentrifugerande och den fristående centrifugen har tagits bort. 3 lågcentrifugerande tvättmaskiner i Rå 36 har bytts mot 2 högcentrifugerande i och den fristående centrifugen har tagits bort.

Systematiskt brandskyddsarbete har upprättats och rökluckorna i husen L, N och O har bytts. Alla parkeringsplank har målats liksom M-husets genomgående gång. De godartade fönstren i bottenvåningarnas tvättstugor och soprumsentréerna i N-huset har målats om.

De utsatta fönstren i bottenvåningarna har bytts mot aluminiumfönster. Taken har kontrollerats och renoverats beträffande vindskivor ochnockplåtar, stosar, rökluckor, fläkthus, utifrån synliga hål samt fästanelordningar för säkerhet för arbete på tak. Samtliga fläktmotorer har gått igenom.

Radonmätning har skett med godkänt resultat och energideklaration genomförs.

Nya trädgårdsmöbler har inköpts. Lekplatståget har renoverats. Grönytor och rabatter har genomgått en ordentlig förnying. Träden efter Björnstigen har ansats.

Vi har undersökt möjligheten av byte från ett mekaniskt frånluftssystem till ett från- och tilluftssystem (FTX-system) för ventilation. Förstudien visar att återvinning av värmen ur frånluften kan göras effektivt. Det sker genom att frisk luft tas in på taken. I en värmewäxlar uppvärms den av den utgående frånluften och blåses filterad ner i trapphusen. Ca 70% av friskluften trycks sedan in genom särskilda don i lägenheterna och behöver därefter endast kompletteras med 2 - 3 grader från elementen. Fjärrvärmebehovet beräknas minska med ca 25 - 30%. I lägenheterna leder det till minskat drag, kallras och utifrån kommande smuts och lukt. Enligt studien uppgår investeringen till ca 15,5 mkr inklusive moms. Den är tänkt att finansieras med lån till 2/3-delar och 1/3 egna medel. En balans mellan amorteringar och avskrivningar gör att genomförandet kan ske utan att årsavgiften berörs.

Planerade aktiviteter.

Genomgång av tak beträffande småhål där arbetet kräver flera personer. Komplettering av nockband. Byte 2 tvättmaskiner mot 2 högcentrifugerande i Rå 14. Byte av 1 tumlare samt borttag av centrifug i Rå 14.

Genomförande av byte av ventilationssystem till ett från- och tilluftssystem (FTX). I samband med det byts de gamla fläktarna ut. Sopnedkassen i N-huset kommer att stängas i mars och inför det kommer 3 ytterligare matavfallskärl att införskaffas.

Vi går vidare med att undersöka våra möjligheter för bergvärme och i förlängningen även solceller på taken.

De långsiktiga framtida åtgärderna som behöver ske framskjuts ett år i taget:

Planering för att behandla samlingsledningarna under husen för ca 5 mkr inom 2 - 3 år.

Planering för tappvattenledningarna inom 5 - 7 år för ca 5 mkr

Planering för värmeledningarna inom 8 - 10 år för ca 7 mkr.



HSB Brf Gravyren i Solna

Org.nr:715200-0605

Underhållsplanen

Planen bygger på en långtidsbudget som revideras årligen. Den utgör styrelsens arbetsdokument och tillställs revisorerna. Den bygger på föregående års resultaträkning där kostnaderna årligen uppräknas med 2 % för att täcka inflationen. Kostnadsökningen beräknas att täckas av en höjning av årsavgiften vartannat år. Storleken fastställs av styrelsen vid årets budgetgenomgång. I budgeten upptas förutsedda större underhållskostnader inom det närmsta 10-årsintervallet. De ligger till grund för avsättning till och uttag från yttre fonden.

Investeringar som styrelsen planerar och genomför återfinns inte som underhållskostnader utan som ökningar av avskrivningarna i budgeten.

Föreningsfrågor

Stämma

Ordinarie föreningsstämma 2019 ägde rum den 28 maj. På stämman deltog 46 st. röstberättigade medlemmar, varav 0 genom fullmakt.

Vid årets slut hade föreningen 410 medlemmar. HSB Stockholm är medlem enligt stadgarna och Solna Stad företräder 7 lägenheter.

Styrelsen

Från stämman 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Vedin, Janne	ledamot	ordförande
Wennerström, Stefan	ledamot	vice ordförande
Roos, Elin	ledamot	sekreterare, studieorganisatör
Hildingsson, Camilla	ledamot	redaktör
Ring, Micaela	ledamot	webbansvarig
Sun, Tony	ledamot	ekonomi
Zaib, Fazeela Selberg	ledamot	
Helzel, Silvia	HSB:s ledamot	

Vid stämman 2019 avgick inte någon. I tur att avgå/omväljas ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2020 står Stefan Wennerström, Elin Roos, Camilla Hildingsson och Fazeela Zaib.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom hela styrelsen under året tecknats av Janne Vedin, Stefan Wennerström, Tony Sun och Elin Roos, 2 i förening.

Revisorer

Föreningens valda revisorer har varit Håkan Ahlin som ordinarie samt Lena Kolmodin som suppleant. Dessutom har föreningens verksamhet granskats av HSB:s Riksförbund vald revisor BoRevision AB.

Medlemstidningen

Camilla Hildingsson har under året varit redaktör för informationsbladet "Vi i Gravyren", som under året utkommit med 4 nummer.

Hemsidan "gravyren.com"

Fast information om föreningen återfinns på hemsidan.

HSB Stockholms fullmäktige.

Bostadsrättsföreningarna utser inga egna representanter till HSB:s fullmäktige. Representanter i HSB:s fullmäktige utses av distriktsombuden av distriktsstämman. HSB:s fullmäktige består av totalt 100 ombud, som väljs av 15 geografiska distrikt. Brf Gravyren ingår i distrikt Solna -Sundbyberg.



HSB Brf Gravyren i Solna

Org.nr:715200-0605

Representanter i HSB:s distriktsråd

Ordinarie distriktsombud i HSB Stockholms distrikt Solna-Sundbyberg har styrelsens ordinarie ledamöter varit.

Valberedningskommittén

Kommittén har utgjorts av Fredrik Hamnqvist, sammankallande, samt Mirza Arnautovic och Kerstin Thuredotter.

Anställda / servicetjänster

Brf Gravyren har haft en deltidsanställd förvaltare, Bengt Wredmark. Föreningen har därtill haft en deltidsanställd fastighetsskötare Joel Jonsson som tillsammans med Lindholms Fastighetsservice ombesörjt fastighetsskötseln.

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	445	445	432	432	419
Totala Intäkter kr/kvm	558	562	555	542	511
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	154	161	148	147	103
Belåning, kr/kvm	1 628	1 666	1 800	1 647	1 686
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	319	314	335	331	364
Energikostnader kr/kvm	142	143	141	148	143

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 de 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 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.



HSB Brf Gravyren i Solna

Org.nr:715200-0605

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 bostadsrätts 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.

Nyckeltal (tkr)	2 019	2 018	2 017	2 016	2 015
			37		
Lån	34 000	34 800	600	33 600	35 214
Nettoomsättning	11 661	11 718	11 434	11 311	10 679
Resultat efter finansiella poster	714	1 271	-2 062	1 681	1 657
Soliditet	27%	25%	22%	27%	23%

Nyckeltal beträffande

	Tkr	Kr/kvm	kr/lgh	%av int
Lokalvård				
Lokalvård	352	17	1 146	3,0
Fastighetsskötsel	552	26	1 792	4,7
Underhåll	943	45	3 062	8,1
El	445	21	1 445	3,8
Fjärrvärme	2 214	106	7 188	19,0
Vatten	297	14	964	2,5
Sophämtning	338	16	1 097	2,9
Försäkring	154	7	500	1,3
Kabel-TV, bredband	537	26	1 744	4,6
Ekonomisk förvaltning	269	13	873	2,3
Lön	565	27	1 834	4,8
Arvoden	214	10	695	1,8
Sociala avgifter	186	9	604	1,6
Skatt	489	23	1 588	4,2



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	11 660 556
Rörelsekostnader	-10 594 418
Finansiella poster	-450 743
Årets Resultat	713 548

Planerat underhåll	878 437
Avskrivningar	1 722 041
Årets sparande	3 314 026

Årets sparande per kvm.	159
-------------------------	-----

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avgifter	Underh fond	Bal res	Årets res
Belopp vid årets ingång	1 849 305	1 169 880	1 370 340	6 870 699	1 270 739
Reservering till fond 2019			1 009 000	-1 009 000	
Anspråkstaget från fond 2019			-878 437	878 437	
Balanserat i ny räkning				1 270 739	-1 270 739
Årets resultat					713 547
Belopp vid årets slut	1 849 305	1 169 880	1 500 903	8 010 875	713 547

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 010 875
Årets resultat	713 547
	8 724 422

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	8 141 438
Årets resultat	713 547
Reservering till underhållsfond	-1 009 000
Uttag underhållsfond	878 437
Summa till stämmans förfogande	8 724 422

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 724 422
-------------------------	-----------

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 660 555	11 718 444
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	22 340
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 672 843	-6 563 425
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 717	-466 655
Planerat underhåll		-878 437	-371 707
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-961 228	-876 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 722 041	-1 722 055
Summa rörelsekostnader		-10 496 265	-10 000 646
Rörelseresultat		1 164 290	1 740 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 529	2 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-453 272	-471 648
Summa finansiella poster		-450 743	-469 398
Årets resultat		713 547	1 270 739

fl

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier och maskiner

Not 8 43 476 343 45 162 550

Not 9 0 35 834

43 476 343 45 198 384

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

43 476 843 45 198 884**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

62 789 25 921

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 398 179 3 698 058

Placeringskonto HSB Stockholm

44 44

Övriga fordringar

Not 11 320 083 290 246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 349 439 343 590

6 130 533 4 357 859

Kassa och bank

Not 13 191 191

Summa omsättningstillgångar

6 130 725 4 358 050**Summa tillgångar**

49 607 568 49 556 934

W

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

1 849 305

1 849 305

Upplåtelseavgifter

1 169 880

1 169 880

Yttre underhållsfond

1 500 903

1 370 340

4 520 0884 389 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 010 875

6 870 699

Årets resultat

713 547

1 270 739

8 724 4228 141 438

Summa eget kapital

13 244 51112 530 964**Skulder**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

33 200 00034 000 000

33 200 000

34 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

800 000

800 000

Leverantörsskulder

714 301

731 907

Skatteskulder

54 239

37 645

Övriga skulder

Not 16

11 549

10 747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 582 968

1 445 672

3 163 0573 025 970

Summa skulder

36 363 057

37 025 970

Summa eget kapital och skulder**49 607 568****49 556 934**

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	713 547	1 270 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 722 041	1 722 055
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 435 588	2 992 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 554	90 579
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 087	-33 517
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 500 121	3 049 856
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-2 800 002
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-2 800 002
Årets kassaflöde	1 700 121	249 854
Likvida medel vid årets början	3 698 293	3 448 439
Likvida medel vid årets slut	5 398 414	3 698 293

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



HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 2,76 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 33 % på anskaffningskostnaden.

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.

W

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 285 190	9 287 467
	Hyrer	1 892 536	1 891 223
	Bredband	388 006	387 971
	Övriga intäkter	107 045	167 068
	Bruttoomsättning	11 672 777	11 733 729
	Avgifts- och hyresbortfall	-11 862	-14 925
	Hyresförluster	-360	-360
		11 660 555	11 718 444
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar 2018	0	22 340
		0	22 340
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	973 343	987 797
	Reparationer	943 610	907 708
	El	445 313	417 782
	Uppvärmning	2 214 098	2 242 808
	Vatten	296 775	319 900
	Sophämtning	337 917	267 153
	Fastighetsförsäkring	154 210	151 092
	Kabel-TV och bredband	505 299	506 170
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	488 827	458 295
	Förvaltningsarvoden	268 989	246 676
	Övriga driftkostnader	44 462	58 043
		6 672 843	6 563 425
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	14 087	32 715
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 581	95 773
	Administrationskostnader	123 356	245 663
	Extern revision	24 000	24 500
	Konsultkostnader	0	26 125
	Medlemsavgifter	48 693	41 880
		261 717	466 655
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	186 000	188 825
	Revisionsarvode	13 950	6 825
	Övriga arvoden	13 950	13 650
	Löner och övriga ersättningar	564 797	491 391
	Sociala avgifter	165 193	159 931
	Pensionskostnader och förpliktelser	17 338	16 183
		961 228	876 805
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 992	1 606
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Övriga ränteintäkter	537	644
		2 529	2 250
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	451 616	470 793
	Övriga räntekostnader	1 656	855
		453 272	471 648

W

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 156 579	61 156 579
Anskaffningsvärde mark	1 508 500	1 508 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 665 079	62 665 079
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 502 529	-15 816 307
Årets avskrivningar	-1 686 207	-1 686 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 188 736	-17 502 529
Utgående bokfört värde	43 476 343	45 162 550
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	209 000 000	188 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 405 000	1 350 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	219 000 000	153 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	3 300 000
Summa taxeringsvärde	434 405 000	345 650 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	398 890	398 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 890	398 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-363 056	-327 223
Årets avskrivningar	-35 834	-35 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 890	-363 056
Bokfört värde	0	35 834
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	289 586	290 246
Övriga fordringar	30 497	0
	320 083	290 246
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	349 439	343 590
	349 439	343 590
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	191	191
	191	191

14

**HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36675829	1,20%	2020-02-15	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	38670425	1,20%	2020-03-16	9 666 668	0
SE-Banken Bolån	38670484	2,00%	2020-12-28	7 466 666	800 000
SE-Banken Bolån	39533073	1,20%	2020-02-15	8 866 666	0
SE-Banken Bolån	41002670	0,67%	2020-03-19	2 000 000	0
SE-Banken Bolån	41348755	0,65%	2020-03-18	2 000 000	0
				34 000 000	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		33 200 000
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		30 000 000
---	--	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	38 000 000	38 000 000
Uttagna panter	13 047 000	13 047 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	800 000	800 000
	800 000	800 000

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	11 549	10 747
	11 549	10 747

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 376	19 327
Förutbetalda hyror och avgifter	992 314	953 350
Övriga upplupna kostnader	572 278	472 995
	1 582 968	1 445 672

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

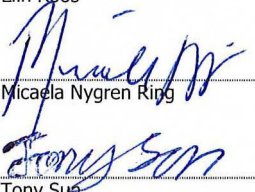
Stockholm, den 200311

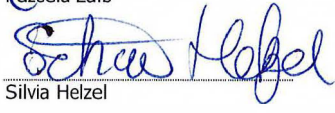

Camilla Hildingsson


Elin Roos


Fazeela Zaib


Janne Vedin


Micaela Nygren Ring


Silvia Helzel


Stefan Wennerström


Tony Sun

Vår revisionsberättelse har 14/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Håkan Ahlin

Av föreningen vald revisor


BoRevision AB

Magnus Emilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gravyren i Solna, org.nr. 715200-0605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gravyren i Solna 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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.

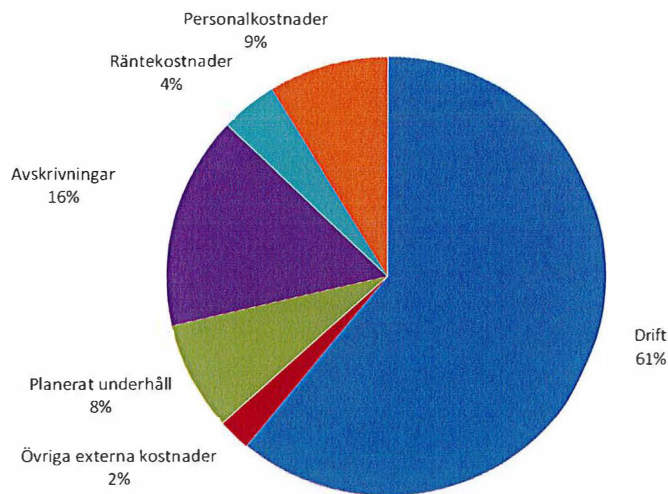
Solna den 14 / 5 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

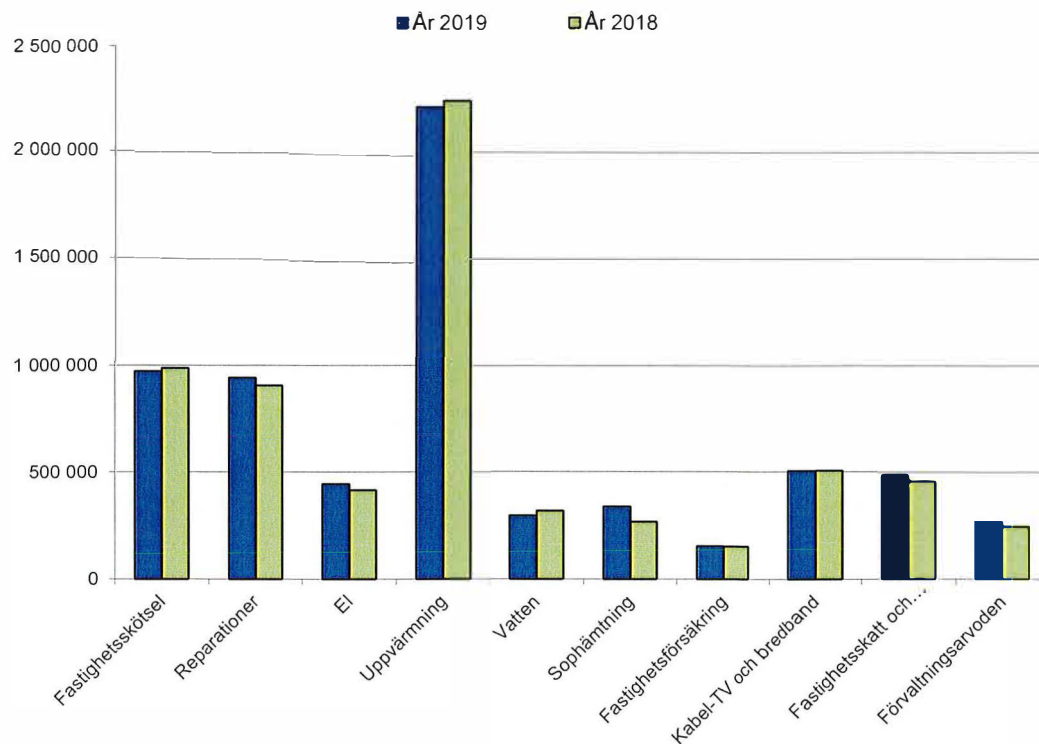

Håkan Ahlin
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Gravyren i Solna

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, 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