



HSB BRF KLINTEN I SOLNA ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 715200-0787

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Org.nr: 715200-0787

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a small loop.

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF KLINTEN I SOLNA

Bostadsrättsföreningens styrelse får härmed avge sin redovisning för verksamhetsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

HSB Bostadsrättsförening Klinten, med organisationsnummer 715200-0787, som har sitt säte i Solna bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 15 februari 1952. Inflyttning skedde i oktober 1953, som även är värdeår.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klinten nr 3, Råsundavägen 160 och 162 i Solna stad, Stockholms län. Tomtens yta är 2 632 kvm. Den innehades tidigare med tomträtt men ägs från den 1 april 2006 av föreningen efter friköp från Solna stad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i enlighet med föreningens stadgar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Lägenheter och lokaler

I föreningens två hus finns 84 bostadsrättslägenheter: 55 treor, 28 ettor och en tvårumslägenhet.

Storleken på treorna varierar från 68,5 till 70 kvm. En tvårumslägenhet på marknivå (f.d. hyreslokal) omfattar 71 kvm. Ettornas yta är 17 kvm. Ett antal lägenheter har lagts samman genom att en dörr tagits upp mellan två lägenheter och utgör i praktiken en lägenhet. Det gäller främst treorna på husens "hissida" som när husen byggdes förbereddes för en dörr in till närmaste etta. Det är således ganska enkelt att göra om dessa treor till fyror om ca 70 kvm + 17 kvm.

Bostadsrätternas yta uppgår till 4 362 kvm och hyreslokalernas yta är tillsammans 290,5 kvm.

Föreningens hyreslokal på Råsundavägen 162 hyrs fr.o.m. den 1 september 2018 av *Vigeo AB* (kiropraktik).

På Råsundavägen 160 hyrs de två lokalerna ut till *Ekens begravningsbyrå AB* respektive *Celox Security AB*. Den senare lokalen övertogs den 1 oktober 2019 av *Celox Security* (installation av larm, särskilt brandlarm) efter *Ansvar fastighetsförmedling AB*.



Försäkringar

För försäkring av lägenheterna svarar varje medlem för sig. I föreningens stadgar rekommenderas dock att varje medlem tecknar en bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten och de två husen är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Tyvärr har föreningen alltför ofta varit tvungna att ta försäkringen i anspråk p.g.a. vattenskador i lägenheterna.

Väsentliga händelser

En obligatorisk radonmätning gjordes stickprovsvis under slutet av året med anledning av krav från kommunen. Liksom vid den tidigare mätningen 2007 låg de uppmätta radonvärdena under gränsvärdet på 200 Bq (Becquerel).

En ny obligatorisk energideklaration har också gjorts under året. Den föregående gjordes 2008. Mätmetoder och redovisningsprinciper har ändrats sedan föregående energideklaration, men det allmänna omdömet var även den här gången att husen "bedöms ha en låg energianvändning för denna typ av byggnad."

Ett torkskåp har införskaffats till tvättstugan på Råsundavägen 160. Tvättstugan där inrättades i samband med stambytet år 2000 och har inte samma stora torkrum som på Råsundavägen 162.

Väsentligare underhållsåtgärder m.m. under 2019

Planerat underhåll

Bakgrund

Föreningens två hus färdigställdes 1953. Det innebär att husen snart är 70 år gamla och således byggda med de normer som gällde i början av 1950-talet. Det kan därför ibland vara svårt applicera ny teknik och nya normer i husen.

Eftersom husen byggdes av HSB var det dock god HSB-standard som gällde. Man kan nog säga att husen byggdes med god kvalitet. Man kan också notera att till exempel entréerna är rymliga och numera av ekonomiska skäl kanske hade byggts betydligt trängre.

De tekniska systemen för värme och ventilation var naturligtvis de som stod till buds i början av 1950-talet. Tanken var att husen för värme och varmvatten skulle eldas med kol i ett pannrum med tillhörande kolförråd på Råsundavägen 160. Utrymmena finns kvar men används bl.a. som cykelstall och fjärrvärmecentral.

Underhållsåtgärder

Större och mer kostsamma underhållsfrågor som finns på styrelsens agenda är bl.a. omlackning och reparation av träpartierna runt hyreslokalernas fönster och entréer samt

ventilationsfrågan. Vidare räknar styrelsen med att låta högtrycksspola stammarna igen, även om det bara är drygt fyra år sedan sist. Matfett som sköljs ut vid diskning sätter sig gärna i avloppsrören som då gror igen. Dessutom finns naturligtvis smärre underhålls-åtgärder som inte är akuta eller påverkar husens funktionalitet, men som bör göras för att husen och de allmänna utrymmena skall se trevliga ut.

Tidigare genomfört underhåll av större omfattning

De stora, genomgripande och kostsamma underhållsåtgärderna i föreningens hus är genomförda dels genom stambytet 2000-2001, som förutom vatten och avlopp även omfattade bl.a. modernisering av elsystemet. Dels genomfördes 2011 en total yttre renovering innefattande fasader, balkonger och fönster (inklusive byte till isolerglasfönster).¹ Se även följande sammanställning.

Större underhållsåtgärder 1996-	
Injustering av värmesystemet och montering av termostat på radiatorerna	2019
Ny stor torktumlare i tvättstugan på Råsundavägen 162	2018
Behandling (skurning) av trappuppgångarnas marmor med såpa	2018
Två nya modernare ventilationsfläktar på vindarna i bägge husen	2016
Byte av tvättmaskinerna i tvättstugan på Råsundavägen 162	2016
Ny fläkt i torkrummet på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 160	2016
Rengöring av ventilationskanalerna på Råsundavägen 162	2015
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2015
Ny hiss på Råsundavägen 160	2014
Byte av cirkulationspump i värmecentralen (UC)	2014
Byte av expansionskärl i värmecentralen (UC)	2014
Fasadrenovering (ny terrasitputs) och takåtgärder (plåtarbeten)	2011
Fönsterrenovering inkl. byte till treglasfönster m.m.	2011
Balkongrenovering (omgjutning av golv m.m.)	2011
Vissa isoleringsåtgärder (fönsterbröstningar och balkongdörrar)	2011
Indragning av fibernät för bredband	2001
Stambyte	2000-2001
Renovering elsystemet (nya elstigar m.m.)	2000-2001
Takrenovering (byte av takpannor m.m.)	1996

Föreningsinformation

Föreningen har sedan 2016 en hemsida på Internet. Den är i första hand avsedd

¹ Installationen av treglas har enl. HSB:s energistatistik minskat energiförbrukningen med drygt 15%.

för information av mer beständig karaktär som stadgar och annat som inte ändras så ofta. För övrig medlemsinformation är det fortfarande anslagstavlor, e-post och brevlådor som gäller.

Föreningens medlemmar

Även om det i föreningen finns 84 lägenheter/bostadsrätter så är antalet medlemmar inte 84 då ett antal lägenheter innehas gemensamt av två eller flera personer. Vidare innehar f.n. åtta hushåll flera lägenheter - oftast en trea plus en etta. Eftersom innehav av flera lägenheter eller gemensamt ägande av en lägenhet inte innebär utökad rösträtt så uppgår möjligt antal röstberättigade till ca 74. Vid årsskiftet den 31 december 2019 fanns det 105 personer som var antagna som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Denna siffra varierar år från år beroende på in- och utflyttningar och hushållens sammansättning.

Man kan generellt konstatera att kontinuiteten i föreningen på senare år tyvärr har minskat. Sedan 2019 finns det inte längre någon i föreningen som ägt sin lägenhet sedan inflyttningen 1953. Dock finns det några medlemmar som bott här som barn och som senare i livet har återvänt till barndomshemmet.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2019 överläts 12 lägenheter (en lägenhet överläts dessutom tre gånger). Tyvärr får föreningen anses ha ganska stor omsättning av medlemmar. En förklaring är de små ettorna. Det rör sig om 17 ettor av totalt 28 som i stor utsträckning används som "förstalägenheter" och där innehavaren ofta snabbt flyttar vidare till annat boende med påföljd att lägenheten efter kort tid också får en ny innehavare som innehar lägenheten något enstaka år. Man kan också se en tendens att yngre medlemmar i treorna flyttar vidare efter några år när familjen vuxit med ett par barn.

Styrelsen

Styrelsen har under hela verksamhetsåret 2019 haft följande sammansättning.

Ordförande¹ Dan Ekdahl²

Sekreterare Jan Hagman

Ledamot Erik Blomgren

Ledamot Kristina Wrangle

Ledamot Ara Kanakanian

Suppleant: Emma Fernlund

I tur att avgå ur styrelsen vid stämman 2020 är ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman och Kristina Wrangle.



¹ Stämman utser ordförande.

² Dan Ekdahl ingår i HSB Stockholms Distriktsstyrelse nordväst och deltar i den egenskapen i HSB Stockholms stämmor.

Firmateckning

Efter stämman 2019 har föreningens firma - två i förening - kunnat tecknas av ledamöterna Dan Ekdahl, Jan Hagman, Erik Blomgren och Kristina Wrangle.

Revisorer

Revisor vald av föreningen är Christian Persson med Ewa Elfner som revisorssuppleant. En revisor hos BoRevision AB är av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen inför 2019 års stämma består av Lena Wendin, Lena Gustafsson samt Ann-Charlotte Norman - den sistnämnda ordförande.

Arvoden

Enligt beslut vid stämman är styrelsens arvode 1,5 basbelopp. Styrelsen disponerar och fördelar själv arvodesbeloppet inom sig. Revisorns arvode har av stämman bestämts till 15 % av ett basbelopp.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma med 17 röstberättigade medlemmar närvarande ägde rum den 13 maj i Råsunda kyrkas samlingslokal.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen samråder även kontinuerligt per e-post i olika frågor.

Fastigheternas skötsel och förvaltning

Föreningen har avtal med tjugotal leverantörer av förvaltning och skötsel av föreningens två hus och omkringliggande mark. Det gäller bland andra:

HSB Stockholm som svarar för skötsel och förvaltning enligt två avtal som avser ekonomiförvaltning respektive fastighetsskötsel.

För markskötsel och snöröjning har föreningen anlitat *AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar i Solna*. Under året har de uppgått i *Habitek AB*.

Mellansvenska Städ AB städar trappuppgångar m.m.

ITK AB svarar för hissreparationer och hissunderhåll.

ComHem är föreningens leverantör av kabel-TV (fria grundutbudet).

Norrenergi förser föreningen med fjärrvärme och svarar enligt ett särskilt avtal (Värmetrygg) för årlig funktionsgenomgång av värmesystemets undercentral.

I husen finns ett särskilt bredbandsnät (fiberkabel) för den som vill ansluta sig till *Telenor* (tidigare *Bredbandsbolaget*) för internet m.m.



Föreningen har inte någon särskild förvaltare. Styrelsen har i stället själv svarat för förvaltningsåtgärder i de delar som inte ingår i avtalen med HSB Stockholm och övriga leverantörer.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast fr.o.m. den 1 januari 2015 och har således varit oförändrade under fem år. Styrelsens bedömning är att avgifterna med nuvarande ränteläge inte behöver höjas de närmaste åren. Hur räntorna kommer att utvecklas är dock svårt att uttala sig om.

Inkomsterna från årsavgifter och uthyrning av lokaler utgjorde tillsammans 3 572 010 kr. Tillkommer smärre inkomster som bankräntor etc.

Banklånen (skulder till kreditinstitut) uppgick vid årsskiftet till 17 096 150 kr. De är upptagna för att finansiera stambytet 2000-2001, friköpet av marken från Solna stad år 2006 och den yttre renoveringen 2011.

Styrelsens inriktning är att årligen försöka amortera minst 400 000 kr (under 2019 amorterades 960 000 kr). Det är en av anledningarna till att avgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. den 1 januari 2015. Lånen är numera dock amorteringsfria. Den årliga avtalsbundna amortering som gällt för ett lån upphörde under 2019 då det lånet löstes in.

Föreningen bör dock självklart inte ha några lån för stambyte och fasadrenovering kvar när sådana blir aktuella nästa gång, även om de ligger ett par decennier framåt i tiden. Med hänsyn till det positiva resultatet för 2019 är styrelsens bedömning att betydligt mer än 400 000 kr kan amorteras även under 2020.

Taxeringsvärdets förändring

Taxeringsvärdet för föreningens byggnader och framför allt mark höjdes betydligt 2019. Under 2019 höjdes taxeringsvärdet nämligen från 85 817 000 kr till 116 203 000, dvs en höjning med omkring 35%. Denna nivå kan jämföras med taxeringsvärdet för 1999 som var 14 622 000 kr (motsvarar drygt 17 milj. kr i dagens penningvärde). Taxeringsvärdet är således numera och nominellt ca åtta gånger högre än 1999. Av det totala taxeringsvärdet uppgår värdet på marken f.n. till 68 396 000 kr, vilket kan jämföras med att kostnaden för friköpet av marken 2006 var ca 4,5 milj. kr. Taxeringsvärdet för marken är således nu c:a 15 gånger högre än det pris föreningen betalade vid friköpet!

Underhållsplanering och avsättning till underhållsfonden¹

En av HSB utarbetad underhållsplan avseende perioden 2005-2024 föreligger.² Enligt planen bör 209 850 kr avsättas till underhåll varje år. Det kan noteras att HSB:s plan inte omfattar vissa stora och kostnadskrävande åtgärder som stambyte, elinstallationer m.m.

¹ Den tidigare benämningen "yttre fond" har med stadgarna från 2014 ersatts med "underhållsfond".

² Underhållsplanen är utarbetad av HSB, som säljer denna tjänst till bostadsrättsföreningarna. Styrelsens inriktning är dock att ersätta den av HSB utarbetade underhållsplanen med en enklare och mer övergripande. Det viktiga är att styrelsen har en uppfattning om underhållsbehoven och ser till att medel finns för att tillgodose dessa behov.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 595	3 623	3 613	3 599	3 608
Resultat efter finansiella poster	398	687	915	410	557
Årsavgift*, kr/kvm	744	744	744	744	744
Drift**, kr/kvm	408	420	366	409	387
Belåning***, kr/kvm	3 650	3 854	4 123	4 394	4 556
Soliditet, %	37	35	32	29	27

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

***Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 055	3 401 070	1 950 746	3 183 268	687 320
Reservering till fond 2019			209 850	-209 850	
Ianspråktagande av fond 2019			-411 701	411 701	
Balanserad i ny räkning				687 320	-687 320
Årets resultat					398 104
Belopp vid årets slut	137 055	3 401 070	1 896 129	4 840 392	398 104

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 638 541
Årets resultat	398 104
Reservering till underhållsfond	-209 850
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>411 701</u>
Summa till stämmans förfogande	5 238 496

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny
räkning

5 238 496



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

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 595 114	3 622 715
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 911 389	-1 969 070
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 305	-66 387
Planerat underhåll		-411 701	-62 616
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 784	-93 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 847	-587 311
Summa rörelsekostnader		-3 044 027	-2 779 032
Rörelseresultat		551 087	843 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 174	4 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-159 157	-160 757
Summa finansiella poster		-152 983	-156 362
Årets resultat		398 104	687 320

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>25 613 656</u>	<u>26 170 503</u>
		25 613 656	26 170 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>25 614 156</u>	<u>26 171 003</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 333	4 884
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 718 547	1 745 021
Övriga fordringar	Not 9	88 803	39 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>134 352</u>	<u>118 549</u>
		1 943 035	1 907 873
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	35 725	35 725
Summa omsättningstillgångar		<u>2 978 759</u>	<u>2 943 597</u>
Summa tillgångar		<u>28 592 915</u>	<u>29 114 600</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	137 055	137 055
Upplåtelseavgifter	3 401 070	3 401 070
Yttre underhållsfond	1 896 129	2 097 980
	<u>5 434 254</u>	<u>5 636 105</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 840 392	3 951 221
Årets resultat	398 104	687 320
	<u>5 238 496</u>	<u>4 638 541</u>
Summa eget kapital	<u>10 672 750</u>	<u>10 274 646</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 096 150	17 996 150
	<u>17 096 150</u>	<u>17 996 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	60 000
Leverantörsskulder	233 839	236 275
Fond för inre underhåll	50 541	50 541
Övriga skulder	Not 15 0	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 539 635	481 988
	<u>824 015</u>	<u>843 804</u>
Summa skulder	<u>17 920 165</u>	<u>18 839 954</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 592 915</u>	<u>29 114 600</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 104	687 320
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	556 847	587 311
Kassaflöde från löpande verksamhet	954 951	1 274 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 636	18 444
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 211	39 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	933 526	1 332 814
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-960 000	-1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-1 260 000
Årets kassaflöde	-26 474	72 814
Likvida medel vid årets början	2 780 745	2 707 931
Likvida medel vid årets slut	2 754 271	2 780 745

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



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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.

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 243 300	3 243 300
	Hyrer	328 710	345 576
	Övriga intäkter	23 104	33 839
	Bruttoomsättning	<u>3 595 114</u>	<u>3 622 715</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	293 909	290 984
	Reparationer	124 356	163 091
	El	138 133	146 193
	Uppvärmning	659 392	670 194
	Vatten	84 245	80 164
	Sophämtning	190 678	179 254
	Fastighetsförsäkring	56 995	55 933
	Kabel-TV och bredband	43 044	50 781
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	147 698	139 738
	Förvaltningsarvoden	140 048	152 227
	Övriga driftkostnader	32 892	40 511
		<u>1 911 389</u>	<u>1 969 070</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 311	20 099
	Administrationskostnader	26 779	16 835
	Extern revision	10 475	12 213
	Konsultkostnader	12 500	0
	Medlemsavgifter	17 240	17 240
		<u>68 305</u>	<u>66 387</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	69 692	68 254
	Revisionsarvode	6 975	6 825
	Sociala avgifter	19 117	18 569
		<u>95 784</u>	<u>93 648</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	833	966
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 252	3 331
	Övriga ränteintäkter	89	98
		<u>6 174</u>	<u>4 395</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	159 157	160 511
	Övriga räntekostnader	0	246
		<u>159 157</u>	<u>160 757</u>

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 218 314	31 218 314
Anskaffningsvärde mark	4 528 600	4 528 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 746 914	35 746 914
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 576 411	-8 994 281
Årets avskrivningar	-556 847	-582 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 133 258	-9 576 411
Utgående bokfört värde	25 613 656	26 170 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 807 000	1 812 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 396 000	931 000
Summa taxeringsvärde	116 203 000	84 743 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	68 971	11 627
Skattefordran	19 832	27 792
	88 803	39 419
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	133 189	117 386
Upplupna intäkter	1 163	1 163
	134 352	118 549
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 118	5 118
Nordea	4 564	4 564
Swedbank	26 042	26 042
	35 725	35 725

**HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788895239	0,70%	2020-04-20	3 700 000	0
Nordea Hypotek	39788925693	0,55%	2020-02-05	5 126 150	0
Stadshypotek	817824	1,05%	2020-02-06	4 500 000	0
Swedbank hypotek	2654976956	0,77%	2020-09-28	770 000	0
Swedbank hypotek	2654976972	0,77%	2020-02-05	1 000 000	0
Swedbank hypotek	2658772633	0,77%	2020-02-05	2 000 000	0
				17 096 150	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 096 150

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 096 150

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 560 000 24 560 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut
---------------	------------------------------------

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				0	60 000

Not 15	Övriga skulder
---------------	-----------------------

Depositioner	0	15 000
	0	15 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
---------------	---

Upplupna räntekostnader	16 370	12 839
Förutbetalda hyror och avgifter	291 093	306 430
Övriga upplupna kostnader	232 172	162 719
	539 635	481 988

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

Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut
---------------	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Solna, den 9 mars 2020

Dan Ekdahl

Jan Hagman

Ara Kanakanian

Erik Blomgren

Kristina Wrangle

Vår revisionsberättelse har 2020 03 12 lämnats beträffande denna årsredovisning

Christian Persson

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klinten i Solna, org.nr. 715200-0787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Solna för räkenskapsår 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Klinten i Solna för år 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

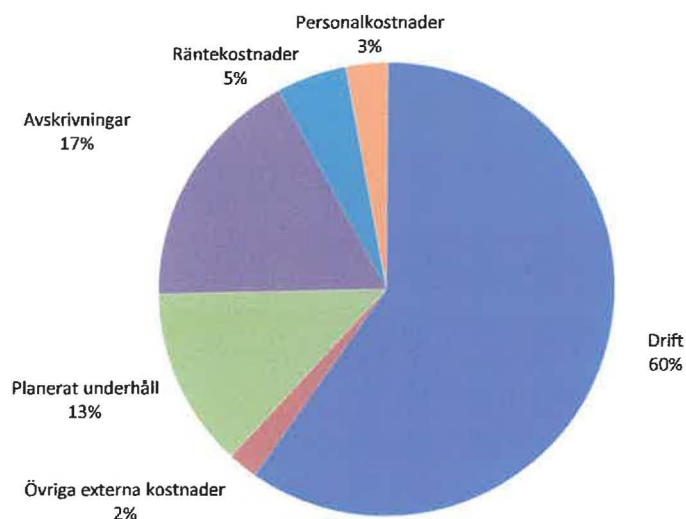
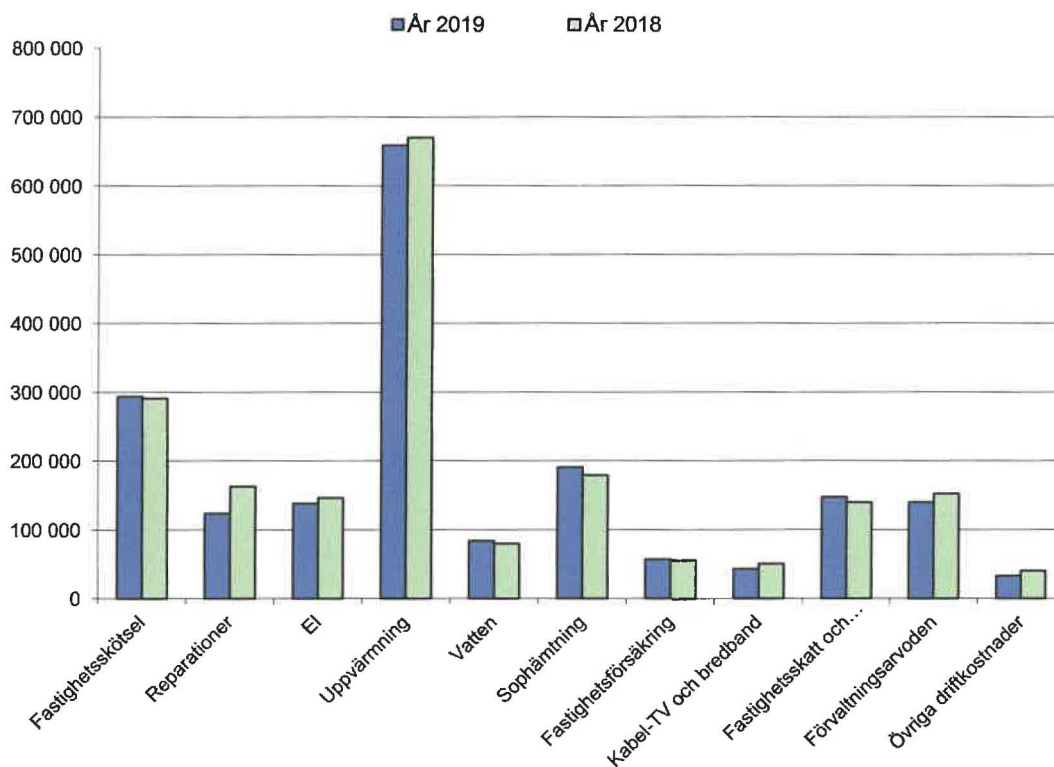
12 / 3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christian Persson

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Klinten i Solna
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Motion till ordinarie föreningsstämma 2020

Med anledning av alla de renoveringar av lägenheter som har genomförts i 162:an under hösten/vintern 2019/2020 föreslår jag att styrelsen tar tag i frågan.

De renoveringar som genomförts på senaste tiden har varit mycket störande för boende i byggnaden. I första hand är det buller från borrhning och bilning som fortplantar sig i betongstommen och skapar stor obehagsupplevelse hos grannarna. Ljudet är ofta hörbart i hela fastigheten, inte bara hos närmaste granne. Renoveringarna har också inneburit att det står säckar med byggavfall utanför husets entré i flera månader. Dessa är inte bara förfulnande och skämmande utan utgör en risk för husdjur och små barn där tunga bitar sten kan falla ur säckarna och ge upphov till skada. Efter bortfraktande av säckarna städas heller inte ytan av utan damm från gips m.m. blir kvar på gatan och bidrar till en fortsatt förfulning av vår miljö.

Undertecknad föreslår att en policy för renovering och ombyggnad tas fram, eventuellt som komplement till ordningsreglerna, där riktlinjer för renovering tas fram. Denna handling bör finnas med redan i försäljningsdokumenten så att människor som funderar på att köpa lägenhet i vår förening redan innan köp tvingas reflektera över möjligheten att renovera. Särskilt viktigt är att påminna om naturvårdsverkets regler om högsta tillåtna bullernivå från byggarbetsplatser som gäller både inomhus och utomhus. Regler för byggavfall bör också tillkomma, t.ex. att det inte är tillåtet att ställa upp byggsäckar utan att allt avfalls förvaras i lägenheten tills dess att det kan transporteras bort från fastigheten.

Jag föreslår ovan nämnda av omtanke av vår förenings grannsämja. Det är viktigt att vi visar varandra hänsyn och har respekt för varandras olika förutsättningar. Notera att frågan inte gäller normalt ljud från "livet" som i ett flerbostadshus naturligtvis får tolereras.

Solna den 8 mars 2020

Anna Carver

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