



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Erland

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

Kallelse

Medlemmarna i HSB Brf Erland kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Torsdagen den 3 juni 2021

Klockan 19.00

Föreningslokalen Dagsverksvägen 249

**Det är en stark rekommendation att inte komma personligen till stämman.
Styrelsen uppmanar medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.**

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande * (* = punkten ej relevant för poströstning)
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare *
4. Godkännande av röstlängd *
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Styrelsens årsredovisning *
11. Revisorernas berättelse *
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelselens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
 - b) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - c) Presentation av föreningens HSB-ledamot *
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övrig representation i HSB*
20. Övrigt i kallelsen anmälda ärenden/inkommen motion
 - Inkommen motion – tidsramar för andrahandsutyrning
21. Stämmans avslutande*

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen

Fysisk person för utöva sin rösträtt genom ombud

Ombud får bara företräda en medlem

Ombud ska förete skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde

HSB Brf ERLAND I STOCKHOLM

Årsredovisning 2020

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Erland i Stockholm med organisationsnummer 702000-5018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 1958-07-09 och registrerades 1958-08-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Erland 7 och 8 i Spånga församling, Stockholms kommun och län. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bl. a. momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 230 lägenheter med bostadsrätt, varav en hyrs ut som affärslokal (Vera Sport). Vidare upplåter föreningen 7 lokaler, 22 garage och 128 bilplatser med hyresrätt. Till garage och bilplatser är det kö. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett vilket innebär att knappt 8 % av föreningens bostadsrätter fått nya ägare. Detta är något färre än normalt, antalet lägenhetsöverlåtelser brukar ligga på en nivå kring ca 10 %.

Föreningens gemensamma lokaler

Föreningen har en föreningslokal som används vid föreningens stämmor, informationsmöten och andra möten. Lokalen används även av pensionärsföreningen. Medlemmar kan hyra föreningslokalen för privata mottagningar och liknande. Däremot hyrs inte längre föreningslokalen ut för privata fester som pågår efter kl. 22.00 eftersom detta vid upprepade tillfällen blivit alltför störande för dem som bor i anslutning till lokalen.

Det finns också en vävlokal med nio vävstolar, en snickerilokal och en pingislokal. Två lokaler på Spångavägen 396 och 398 är iordningställda som gästlägenheter med sammanlagt 8 bäddar. De båda gästlägenheterna kan hyras av medlemmar i föreningen.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Ansvar för mark- och fastighetsskötsel samt snöröjning är utlagt på entreprenad till företaget "Närmiljö Entreprenad AB". Städningen utfördes av "Miljöpartner AB".

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk och administrativ förvaltning. Hans Öhman har varit föreningens förvaltare och Louisa Popenko har varit ekonomihandläggare.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Per den 2020-12-31 hade föreningen 274 medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Pga. den pågående pandemin genomfördes stämman genom poströstning med endast ett minimalt antal personer närvarande i lokalen. I god tid före stämman hade underlag för poströstningen samt instruktioner delats ut till samtliga medlemmar tillsammans med övriga stämmohandlingar. Röstlängden upptar 61 röstberättigade medlemmar varav 9 st var närvarande i lokalen.

Styrelse

Styrelsens sammansättning från räkenskapsårets början till den ordinarie föreningsstämman:

<i>Ordförande</i>	Johan Zetterblad
<i>Vice ordförande</i>	Ingrid Andersson
<i>Sekreterare</i>	Guðrun Jerresand
<i>Ledamot</i>	Madeleine Vidmark
<i>Ledamot</i>	Bengt Axelson
<i>Ledamot</i>	Jeanette Enman Söderbaum
<i>Suppleant</i>	Lasse Johansson
<i>Suppleant</i>	Jonas Bjerkefeldt
<i>HSB ledamot</i>	Camilla Edholm

Styrelsens sammansättning från den ordinarie föreningsstämman till räkenskapsårets slut:

<i>Ordförande</i>	Åsa Elfving
<i>Vice ordförande</i>	Ingrid Andersson
<i>Sekreterare</i>	Guðrun Jerresand *
<i>Ledamot</i>	Madeleine Vidmark
<i>Ledamot</i>	Leif Borg
<i>Suppleant</i>	Lasse Johansson **
<i>Suppleant</i>	Jonas Bjerkefeldt *
<i>Suppleant</i>	Therese Berglund
<i>HSB ledamot</i>	Camilla Edholm

* *Personer som står på tur att avgå vid nästa föreningsstämma.*

** *Lasse Johansson lämnade på egen begäran styrelsen hösten 2020.*

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Från räkenskapsårets början till den ordinarie föreningsstämman:

Johan Zetterblad, Ingrid Andersson, Guðrun Jerresand och Madeleine Vidmark har varit utsedda att två i förening teckna föreningens firma.

Från den ordinarie föreningsstämman till räkenskapsårets slut:

Åsa Elfving, Ingrid Andersson, Guðrun Jerresand och Madeleine Vidmark har varit utsedda att två i förening teckna föreningens firma.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Diego Calvi Solis till revisor.

HSB Riksförbund har anlitat Add & Subtract som revisionsbyrå.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Liselott Halén, Andrea Dankic och Jari Somero till valberedning.

Underhåll

Underhållsplan

Föreningen har en databaserad underhållsplan som sträcker sig över 20 år. Tanken är att den ska underlätta styrelsens arbete med det planerade underhållet. Planen lämnar förslag till åtgärdsprogram samt årliga fondavsättningar. Styrelsen har under året gått igenom planen och fattat beslut om de åtgärder som planen föreslår.

Genomfört underhåll

Under räkenskapsåret har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- **Värmepumpen**
Föreningen värms upp genom en kombination av en värmepump och fjärrvärme. Vissa installationer i anslutning till värmepumpen behövde åtgärdas för att uppfylla alla regler och krav som gäller för den typen av anläggningar. Kostnaden för dessa åtgärder blev 112 156 kr.
- **Tvättstugor**
Under räkenskapsåret installerades ny utrustning i några av tvättstugorna. Kostnaden för detta blev 89 669 kr.
- **Återställande av planteringar**
Under renoveringsprojektet blev flertalet av föreningens planteringar förstörda eller skadade av byggställningar, nedramlad puts, uppställning av containrar m.m. Under året gjordes nyplanteringar för att återställa det som skadats. Kostnaden för återställandet blev 67 780 kr.
- **Restpunkt från renoveringsprojektet**
Den sista balkongen gjordes inte klar förrän efter att fasadrenoveringsprojektet hade stängts. Detta är alltså en restpunkt som borde gjorts redan 2019 som av olika skäl blev försenad. Kostnaden kopplat till den sista balkongen blev 28 000 kr.
- **Systematiskt brandskyddsarbete**
Under räkenskapsåret fortsatte det systematiska brandskyddsarbetet och ytterligare en översyn av rökluckor gjordes. Kostnaden för översynen blev 22 225 kr.

Totalt uppgick kostnaden för planerat underhåll under räkenskapsåret till 319 830 kr.

Kommande underhåll

Följande större underhållsåtgärder är identifierade:

- **Upprustning av yttre miljön efter renoveringsprojektet**
Den genomförda renoveringen innebar att planteringar blev förstörda. Många planteringar är återställda, men det finns fortfarande saker som behöver åtgärdas. Även asfalten är mycket dålig på flera ställen inom föreningen och behöver åtgärdas. Hur omfattande upprustningen av den yttre miljön ska bli är ännu inte beslutad och därför finns inte heller någon kostnadsuppskattning.
- **Underhåll av värme- och ventilationssystem**
Föreningens uppvärmning sker genom en kombination av fjärrvärme och en värmepump som återvinner energi från ventilationsluften. Det har identifierats att de pumpar som cirkulerar varmvattnet i våra element behöver bytas, och även fläktarna på husens tak som reglerar ventilationen i alla lägenheter är i dåligt skick. Dessutom behöver viss styrutrustning som kontrollerar hela systemet uppdateras.

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
OVK är ett lagkrav och ska göras regelbundet. I vår typ av byggnader är intervallet var 6:e år och snart är det alltså dags igen. Syftet är att säkerställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemet fungerar.
- Målning av trapphus
Om några år behöver våra trapphus målas om. Kostnaden för detta är beräknad till 1,3 miljoner kronor. Styrelsen har beslutat att avvakta med denna åtgärd och först prioritera övriga underhållsåtgärder enligt ovan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avloppsrör under C-huset

Det har visat sig att avloppsrören som går under C-huset är i mycket dåligt skick. Rören måste bytas i sin helhet. Förberedelserna började redan 2019 med framtagande av ett förfrågningsunderlag. Under 2020 började arbetet med att byta rören. Arbetet innefattade även grävarbeten och nedläggning av nya avloppsrör mellan F- och C-husen. Projektet pågick fortfarande vid räkenskapsårets slut och beräknas vara färdigt våren 2021.

Under 2020 kostade projektet 691 256 kr. Tillsammans med de 53 675 kr som lades ner på projektledningskostnader för att ta fram ett förfrågningsunderlag under 2019, har alltså avloppsprojektet hittills kostat 744 931 kr. Detta belopp är upptaget i balansräkningen som "pågående nyanläggningar" (Not 8).

Projektets totalkostnad är beräknad till ca 1 800 000 kr. Det ryms inom föreningens budget och inga nya lån behöver tas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att redovisa.

Ekonomi

Avgifter

Ingen avgiftshöjning har genomförts under 2020 och ingen är planerad. Eftersom föreningen nu har större skulder än för några år sedan (innan renoveringen) kan framtida räntehöjningar på föreningens lån innebära att avgiften måste höjas.

Avveckling av Fond för inre underhåll

Styrelsen beslutade 2008 att månadsavsättningen till Fonden för inre underhåll skulle upphöra. I fonden finns fortfarande 8 746 kr kvar och under 2020 har inga utbetalningar gjorts. Styrelsen uppmanar de medlemmar som fortfarande har pengar inestående att ta ut dessa så att fonden slutgiltigt kan avvecklas.

Belåning

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut skulder till kreditinstitut på 68 135 000 kr. Detta motsvarar 31 % av föreningens taxeringsvärde som är 217 844 000 kr. Under räkenskapsåret har föreningens skulder minskat med 2 027 261 kr vilket förklaras av att föreningen utöver amorteringar även löste några gamla mindre lån i sin helhet under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm ¹	677	677	671	634	627
Totala intäkter kr/kvm ²	703	695	689	656	651
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm ³	258	234	197	210	216
Belåning, kr/kvm ⁴	4 429	4 560	4 212	2 288	1 467
Räntekänslighet ⁵	7%	7%	7 %	4 %	2 %
Totala driftskostnader kr/kvm ⁶ (nytt beräkningssätt)	413	420	453	409	405
Energikostnader kr/kvm ⁷	154	155	162	158	156

- 1 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.*
- 2 Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.*
- 3 Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.*
- 4 Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har.*
- 5 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.*
- 6 Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler. Observera att det nya beräkningssättet även påverkar tidigare år.*
- 7 Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.*

Övriga nyckeltal (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 816	10 696	10 596	10 094	10 006
Resultat efter finansiella poster	1 912	567	1 607	2 320	2 372
Soliditet	19%	17%	17 %	24 %	29 %

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerat 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.

Kr om inget annat anges	2010
Rörelseintäkter	10 816 046
Rörelsekostnader	- 8 415 539
Finansiella poster	- 488 610
Årets resultat	1 911 896
Planerat underhåll	+ 319 830
Avskrivningar	+ 1 742 659
Årets sparande	3 974 385
Årets sparande (kr/m²)	258

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Då föreningen sedan tidigare år byggt upp en underhållsfond kan uttag ur fonden göras för planerade underhållskostnader efter resultatdisposition.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat (in)	7 301 915
Årets resultat	1 911 896
<u>Till stämmans förfogande står följande belopp:</u>	<u>9 213 811</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	- 319 830
Avsättning till Fond för yttre underhåll	527 000
<u>Balanserat resultat (ut)</u>	<u>9 006 641</u>
	9 213 811

Utveckling av Fond för yttre underhåll

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	4 725 730
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	- 319 830
<u>Avsättning till Fond för yttre underhåll</u>	<u>527 000</u>
Utgående behållning	4 932 900

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

Övrigt

Styrelsen vill slutligen rikta ett varmt tack till Brf Erlands förvaltare, fastighetsskötare och seniorklubb för deras insatser under året. Ett särskilt tack riktas till de medlemmar som under året på olika sätt bidragit med trivselfrämjande insatser inom föreningen. Styrelsen vill också passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna i föreningen.

/ Styrelsen HSB Brf Erland



Org Nr: 702000-5018

Styrelsen för HSB Brf Erland i Stockholm

Org.nr: 702000-5018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

**HSB Brf Erland i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 816 046	10 696 235
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 779 219	-5 835 990
Övriga externa kostnader	Not 3	-305 549	-339 051
Planerat underhåll		-319 830	-2 113 594
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 282	-283 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 742 659	-921 976
Summa rörelsekostnader		-8 415 539	-9 493 929
Rörelseresultat		2 400 506	1 202 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 310	3 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-490 920	-638 817
Summa finansiella poster		-488 610	-635 770
Årets resultat		1 911 896	566 536

**HSB Brf Erland i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 669 748	82 412 407
Pågående nyanläggningar	Not 8	744 931	53 675
		<u>81 414 679</u>	<u>82 466 082</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 415 179</u>	<u>82 466 582</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	23 870	23 870
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		52 080	69 821
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 187 372	4 054 231
Övriga fordringar	Not 11	9 878	10 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	332 390	267 870
		<u>5 581 720</u>	<u>4 402 291</u>
Kassa och bank	Not 13	2 789	514
Summa omsättningstillgångar		<u>5 608 379</u>	<u>4 426 675</u>
Summa tillgångar		<u>87 023 558</u>	<u>86 893 257</u>

G
C
OK

**HSB Brf Erland i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 364 370	1 364 370
Upplåtelseavgifter	1 094 850	1 094 850
Yttre underhållsfond	4 725 730	6 267 324
	<u>7 184 950</u>	<u>8 726 544</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 301 915	5 193 785
Årets resultat	1 911 896	566 536
	<u>9 213 811</u>	<u>5 760 321</u>

Summa eget kapital

16 398 761 14 486 865**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>38 900 000</u>	<u>68 689 529</u>
		38 900 000	68 689 529

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 235 000	1 472 732
Leverantörsskulder		929 243	561 626
Skatteskulder		36 251	29 662
Fond för inre underhåll		8 746	8 746
Övriga skulder	Not 16	14 498	8 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 501 059</u>	<u>1 635 847</u>
		31 724 797	3 716 863

Summa skulder

70 624 797 72 406 392

Summa eget kapital och skulder**87 023 558** **86 893 257**

**HSB Brf Erland i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 911 896	566 536
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 742 659	921 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 654 555</u>	<u>1 488 513</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 288	-141 815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>245 666</u>	<u>-2 003 797</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 853 933</u>	<u>-657 099</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-691 256</u>	<u>-8 544 291</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-691 256</u>	<u>-8 544 291</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 027 261</u>	<u>5 367 268</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 027 261</u>	<u>5 367 268</u>
Årets kassaflöde	1 135 416	-3 834 123
Likvida medel vid årets början	4 054 745	7 888 867
Likvida medel vid årets slut	5 190 161	4 054 744

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

G.
M.
Åk.



HSB Brf Erland i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 935 712	9 935 712
Hyror	758 224	752 534
Övriga intäkter	179 914	72 919
Bruttoomsättning	<u>10 873 850</u>	<u>10 761 165</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-57 804	-64 905
Hyresförluster	0	-25
	10 816 046	10 696 235
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	954 329	1 030 293
Reparationer	722 283	770 875
El	389 845	286 366
Uppvärmning	1 612 776	1 754 414
Vatten	370 398	348 564
Sophämtning	207 976	171 707
Fastighetsförsäkring	141 302	116 240
Kabel-TV och bredband	335 273	307 164
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	375 681	363 773
Förvaltningsarvoden	614 234	625 117
Övriga driftkostnader	55 122	61 478
	5 779 219	5 835 990
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	123 311	138 155
Administrationskostnader	66 650	39 573
Extern revision	44 188	41 773
Konsultkostnader	0	51 750
Medlemsavgifter	71 400	67 800
	305 549	339 051
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	192 117	186 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	5 000	10 900
Löner och övriga ersättningar	12 600	12 600
Sociala avgifter	47 775	65 024
Övriga personalkostnader	4 790	2 793
	268 282	283 317
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 912	2 360
Övriga ränteintäkter	398	687
	2 310	3 047
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	489 597	519 999
Övriga räntekostnader	1 323	118 818
	490 920	638 817



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	103 706 639	50 178 925
Anskaffningsvärde mark	964 500	964 500
Årets investeringar	0	53 527 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 671 139	104 671 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 258 732	-21 336 756
Årets avskrivningar	-1 742 659	-921 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 001 391	-22 258 732
Utgående bokfört värde	80 669 748	82 412 407
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 240 000	2 240 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 604 000	2 604 000
Summa taxeringsvärde	217 844 000	217 844 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	53 675	45 037 099
Årets investeringar	691 256	-44 983 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 931	53 675
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
	23 870	23 870
	23 870	23 870
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 878	10 369
	9 878	10 369
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	328 519	263 999
Upplupna intäkter	3 871	3 871
	332 390	267 870
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	79	79
Handelsbanken	2 483	208
Nordea	227	227
	2 789	514



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter 2020-12-31 2019-12-31**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788907881	0,78%	2023-05-17	9 550 000	300 000
Nordea	39788930344	0,82%	2023-10-18	9 800 000	200 000
Nordea	39788930352	0,90%	2024-10-16	9 800 000	200 000
Nordea	39788960847	0,28%	2021-03-30	13 535 000	300 000
Nordea	39788970761	0,30%	2021-05-04	5 950 000	100 000
Nordea	39788991017	0,78%	2025-08-20	9 750 000	200 000
Nordea	39788997821	0,30%	2021-09-14	9 750 000	200 000
				68 135 000	1 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 635 000**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 900 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 71 760 000 71 760 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 29 235 000 1 472 732
29 235 000 1 472 732**Not 16 Övriga skulder**Momsskuld 5 936 1 740
Övriga kortfristiga skulder 8 562 6 510
14 498 8 250**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 45 299 50 143
Förutbetalda hyror och avgifter 953 255 903 665
Övriga upplupna kostnader 502 505 682 039
1 501 059 1 635 847

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



HSB Brf Erland i Stockholm

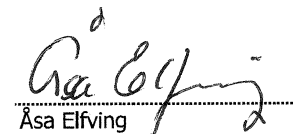
Noter

2020-12-31 2019-12-31

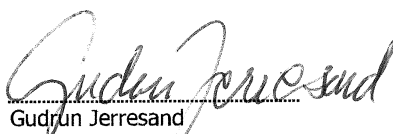
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20210511

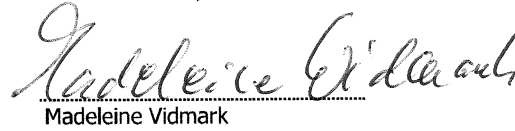

Åsa Elfving


Camilla Edholm

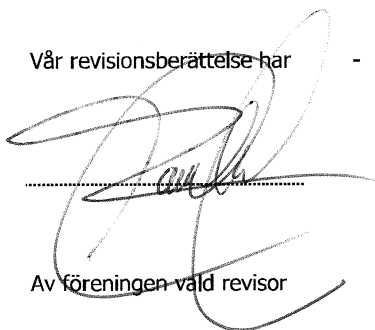

Gudrun Jerresand


Leif Borg


Ingrid Andersson


Madeleine Vidmark

Vår revisionsberättelse har


Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning


Börje Krafft

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Erland i Stockholm

Org.nr 702000-5018

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Erland i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Erland i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

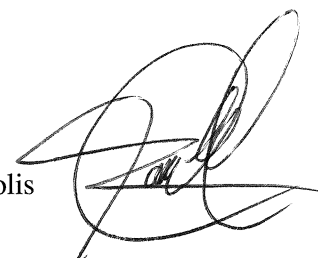
Uttalanden

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

STOCKHOLM 2021-05-11



Börje Krafft
Extern revisor

calvo 

Diego Calvi Solis
Intern revisor

Valberedningens förslag 2021

Arvoden (punkt 15 på dagordningen)

Fråga om arvoden för styrelsen, revisorer och valberedning för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen.

Valberedningen föreslår att alla arvoden och andra ekonomiska ersättningar lämnas oförändrade.

Till styrelsen:	4 prisbasbelopp (4 * 47 600 kr = 190 400 kr att fördela inom styrelsen)
Till de föreningsvalda revisorerna:	6 000 kr/år per revisor
Till valberedningen:	5 000 kr/år per valberedare

Ersättning till styrelseledamot som utför arbete utöver styrelsearbetet ska vara oförändrat dvs. högst 400 kr/timme. Ska redovisas i kommande årsredovisningar.

Antalet ledamöter och suppleanter (punkt 16 a på dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av 7 ledamöter (inkl. HSB ledamoten) och 2 suppleanter.

Styrelse (punkt 16 b på dagordningen)

Ledamöter

Gudrun Jerresand	omval 1 år	till 2022
Jonas Bjerkefeldt	nyval 2 år	till 2023

Som information (valda vid stämman 2020):

Madeleine Widmark	återstår 1 år	till 2022
Ingrid Andersson	återstår 1 år	till 2022
Åsa Elfving	återstår 1 år	till 2022
Leif Borg	återstår 1 år	till 2022

Camilla Edholm HSB ledamot, utses av HSB dvs. väljs ej av föreningsstämman

Suppleanter

Arlinda Hedman	nyval 1 år	till 2022
----------------	------------	-----------

Som information (valda vid stämman 2020):

Therese Berglund	återstår 1 år	till 2022
------------------	---------------	-----------

Revisorer (punkt 17 på dagordningen)

Johan Zetterblad	nyval 1 år	till 2022
Diego Calvi Solis	omval 1 år	till 2022

Valberedning (punkt 18 på dagordningen)

Lotta Halén	omval 1 år	till 2022
Jari Somero	omval 1 år	till 2022

Motion inför årsmöte i BRF Erland

Uppdatering i stadgarna för andrahandsupplåtelse

Då det ligger i en bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva, rekommenderas att tillstånd att hyra ut i andra hand ska tidsbegränsas, exempelvis till ett år. Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, behöver inte godtas av bostadsrättsföreningen. Anledningen till andrahandsupplåtelsen skrivs lämpligen in i beslutet som medlemmen får ta del av. Då har föreningen möjlighet att följa upp om anledningen till att man ansökt om andrahandsuthyrning som t.ex. utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är däremot förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan kan det finnas anledning att förlänga tillståndet för ytterligare ett år. Den totala tiden som andrahandsupplåtelse bör godkännas beror på vilket skäl som ligger till grund för ansökan. Ingen maxtid bör därför skrivas in i stadgarna. Vid provsamboende brukar som huvudregel högst ett år accepteras, men vid studier på annan ort kan det handla om flera år beroende på hur lång utbildningen är. ¹

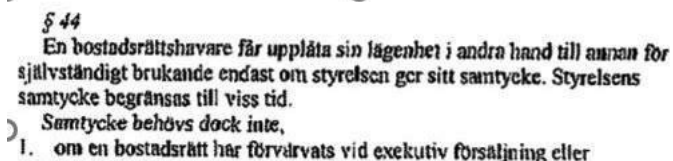
Jag föreslår att stämman beslutar:

Att BRF Erland uppdaterar §44 1:a stycket om Andrahandsupplåtelse till att inkludera tidsbegränsningen på 1 år med möjlighet till förlängning. Istället för att det som idag benämns till "viss tid".

Förslag på ny mening som jag föreslår att stämman beslutar att stadgarna uppdateras med:

"En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till ett år och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Möjlighet att ansöka om förlängning finns, beroende på vilket skäl som ligger till grund för ansökan."

Idag står som följer:



§ 44
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke begränsas till viss tid.
Samtycke behövs dock inte,
1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller

Figure 1 Skärmbild BRF Erlands stadgar 2013, nedladdat från <https://mitthsb.hsb.se/mitthsb/oversikt/mina-dokument/>. Använd 2021-02-24

Spånga 2021-02-24

Birgitta Carlson, Dagsverksvägen 211, 163 55 Spånga, 0709-83 87 18

¹ <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/brf/andrahandsuthyrning/andrahandsuthyrning--detta-galler-mellan-foreningen-och-bostadsrattshavaren/> Använd 2021-02-24

Svar på motion ”Uppdatering i stadgarna för andrahandsupplåtelse”

Styrelsens yttrande

I motionen föreslås att det i stadgarna införs en tidsbegränsning om 1 år för samtycken till andrahandsupplåtelser med möjlighet till förlängning.

Brf Erlands styrelse begränsar redan idag tillstånd för andrahandsupplåtelser genom att samtycken endast beviljas för en viss tid. I de fall medlemmen har skäl till andrahandsupplåtelse som ryms inom den aktuella lagstiftningen lämnar styrelsen idag tillstånd för uthyrning initialt för ett år.

Andrahandsupplåtelser regleras idag i Brf Erlands stadgar, § 40, vilken har följande lydelse:

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

- 1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller*
- 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.*

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

Om uthyrningen önskas fortgå längre tid än den första ansökan och efterkommande beslut måste bostadsrättsinnehavaren inkomma med ny ansökan där skälen till fortsatt andrahandsupplåtelse redovisas. Finner styrelsen att sådana skäl föreligger så kan tillståndet förlängas men begränsas i tid. I särskilda fall (exempelvis längre utbildning på annan ort) kan, efter förnyad ansökan med redovisade skäl och underlag, ytterligare förlängning beviljas men sedan uppmanas lägenhetsinnehavaren att lösa sitt boende på annat sätt och fortsatt tillstånd beviljas inte.

Styrelse föreslår föreningsstämman besluta Att avslå motionen. Utgångspunkten för föreningen och styrelsen är redan idag att tillstånd lämnas med maximalt 1 år vid andrahandsupplåtelse. Vid eventuell förlängning krävs ny ansökan och skälen prövas åter. Därmed behövs ingen ändring av föreningens stadgar.

FULLMAKT

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

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

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

Fullmakt ges till
att företräda
med lägenhetsnummer i
bostadsrättsförening HSB brf

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor