



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Lill-Jan

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.



Org Nr: 769616-6391

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Org.nr: 769616-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen är tomträttsinnehavare till fastigheten Tresticklan 2 i Stockholms kommun. Föreningens nuvarande tomträttsavtal gäller till och med 2022-12-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	4 964
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	104
Parkeringar och garageplatser	35	0

Föreningens fastighet är byggd 2014 värdeår 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår, eller kommer att ingå, i följande gemensamhetsanläggningar:

- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gemensamma byggnadsdelar med fastigheten Tresticklan 1. Detta är "andra halvan" av byggnaden som byggts av JM. Denna gemensamhetsanläggning GA:1 bildades den 15 maj 2012.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gård, sopsugsanläggning och garage inom kvarteret Tresticklan.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning som bildades 14 dec 2016 avseende garage i kvarteret Tyresta tillsammans med brf Fiskartorpet, brf Spegeldammen och brf Laduviken. Brf Lill-Jans andel i garaget är 14 platser och garaget tillträdades i december 2015.

Avtalsservitut avseende dagvattenledning på Stockholms stads mark kommer att inrättas. Förrättning pågår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Efter höjningen från den 1 januari 2020 har årsavgifterna under hela året varit oförändrade. Vid årets utgång föreligger inget beslut om höjning framöver.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I samverkan med grannföreningen Brf Fiskartorpet har i likhet med tidigare år underhållsåtgärder av mindre omfattning (växtlighet och stensättning) utförts på innergården som är utsatt för ett betydande slitage.

Förstärkta brytskydd till dörrarna vid de två cykelförråd som har direktingång från bilgaraget har installerats.

Efter ihållande klagomål från flera medlemmar om tidvis dålig lukt, som av oklar anledning kom in i lägenheterna med tilluften, anlätade styrelsen ett konsult- och installationsföretag på ventilationsområdet för undersökning och åtgärdsförslag. Förklaringen bedömdes med hög grad av säkerhet vara att alldeles för korta avluftsstammar på hustaket placerats olämpligt nära de två centrala luftintagen till ventilationssystemet med överledning av skämd luft som följd.

Som första åtgärd föreslogs förlängning av alla avluftsstammarna. Som en andra, och betydligt mer omfattande åtgärd, föreslogs ombyggnad med avskärmningar av de två centrala luftintagen. Förutom högre kostnad skulle det vara bygglovspliktigt.

Förlängningen av alla avluftsstammarna genomfördes under hösten. Styrelsens preliminära bedömning är den har gett avsett resultat.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Redan hösten 2019 påbörjade HSB Bostad AB garantiarbeten för att komma till rätta med läckage och på sikt skadliga vattenflöden från tak och terrasser vid främst våningsplanen 6 och 7. Dessa problem visade sig vara svårbenästrade, och arbetena har tidvis pågått under hela år 2020. Förbättring har uppnåtts, men vid årsskiftet kvarstod problem med läckage från taket mot Bobergsgatan där våningsplanen övergår från att vara sju till endast sex.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Tak, balkonger och terrasser mot gator, vån. 6-7	Under senhösten och vintern har omfattande garantiarbeten (tätande av fogar och plåtslagerikompletteringar) utförts av HSB Bostad AB för att stoppa takläckage och avleda skadliga vattenflöden från tak och terrasser mot snöras .
2019	Tak	Fästväjer för säkerhetslinor vid arbeten på taket har satts upp för att uppfylla numera gällande säkerhetskrav. Även förbättringar av skyddsräcken mot snöras .

Övriga väsentliga händelser

Sopsugproblem

Sopsugningssystemet för Norra Djurgårdsstaden, där föreningen tillsammans med grannföreningen Brf Fiskartorpet har att svara för skötseln av den fastighetsnära anslutningen (sopören med tillhörande ventilsystem), har förutom extra arbete orsakat ökade kostnader under året. Systemet har tidvis inte fungerat väl på central nivå, och det har dessutom alltför ofta felanvänts lokalt med driftstörningar som följd.

De två styrelserna har haft kontakter med Envac samt serviceentreprenören Caverion om detta, och även ökat informationen till medlemmarna om rätt nyttjande av sopören.

Hyresfrågor

Efter avtalsenlig uppsägning lämnade Blomsterverket sin hyreslokal hos föreningen den sista september 2020. Styrelsen hade då ingått ett nytt hyresavtal på i allt väsentligt oförändrade villkor med ett nytt företag, Danielas Blommor, som förvärvat Blomsterverkets rörelse.

Styrelsen har under året ingripit mot ett fall av otillåten och långvarig andrahandsuthyrning av en av de större lägenheterna i föreningen. Slutresultatet blev att andrahandshyresgästen avflyttade varefter lägenheten såldes på den öppna marknaden.

Garantibesiktningen efter 5 år - uppföljning

I förvaltningsberättelsen för räkenskapsåret 2019 informerade styrelsen om att uppföljningen av den av föreningen påkallade garantibesiktningen efter fem år utvecklats till en allvarlig belastning i relationen med HSB. HSB Bostad AB bestred garantiansvar på flertalet punkter där besiktningsmännen konstaterat brister i utförandet av entreprenaden.

Styrelsen fann i början av året det nödvändigt att anlita entreprenadjuridisk expertis för en kvalificerad bedömning av situationen. Advokatfirman AG Advokater med den inriktningen kontaktades. Vid Stockholms tingsrätt hade den med viss framgång nyligen biträtt en annan HSB-förening med likartade problem (Stockholms tingsrätt, avd 3, mål nr T1207-18).

HSB Bostad AB tillskrevs av advokatbyrån, men svaret gjorde klart att alla tänkbara juridiska invändningar skulle komma att resas till bemötande av föreningens anspråk. Att sådan processföring var att förvänta framgick även av det ovannämnda målet.

Föreningens advokat såg visserligen en sannolikhet för framgång med flera av föreningens anspråk i en eventuell process, men han framhöll också föreningens betydande underläge i vad gäller både praktiska förutsättningar och ekonomisk sårbarhet vid en rättstvist med HSB Bostad AB. Fråga ställdes om olägenheterna med påtalade fel och brister stod i rimligt förhållande till det omfattande arbete med åtföljande kostnader som skulle åtgå under mycket lång tid för en rättsprocess mot HSB Bostad AB. Den mån i vilken en part vinner eller förlorar bestämmer som huvudregel dennes ansvar att ersätta motparten för dennes rättegångskostnader.

Intill dess att föreningen slutligt har bestämt om sitt fortsatt agerande så har ett brev som klargör var föreningen för närvarande står i juni 2020 skickats av advokatbyrån till HSB Bostad AB.

Handwritten signatures and initials: "HO", "Pw", "SB", "ett av", "MS", "OC".



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Relationen till HSB Stockholm

Med anledning av problemen med HSB Stockholm skrev styrelsen i början av året ett brev direkt till HSB Stockholms VD Anders Svensson i vilket flera av de aktuella problemen togs upp. Särskilt garantikonflikten med HSB Bostad AB påtalades som ett tydligt exempel på missförhållanden till nackdel för medlemmarna som köpt nyproducerade bostadsrättslägenheter. Dessa problem har under året belysts i en kritisk rapport från Riksrevisionen (RIR 2020:3) "Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter".

Ett vänligt svar inkom från Anders Svensson, och ett positivt resultat synes åtminstone vara att vissa personförändringar skett hos HSB där kontakterna med föreningen tidigare varit ansträngda eller obefintliga.

Vattenskador m.m.

Föreningen har under åren 2019-2020 haft större vattenskador i två lägenheter. Det var i båda fallen droppläckage från olika slag av avloppsrör med otäta skarvar i slutna utrymmen. Då läckagen pågick under längre tid krävdes omfattande fuktsanering. Föreningen har försäkringsskydd, men självrisken för varje skada uppgår till ett halvt prisbasbelopp.

Vid garantibesiktningen efter fem år konstaterades att den så kallade klämringen i badrummens golvbrunnar satt löst i hälften av lägenheterna. Dess uppgift är att hålla skarven mellan fuktspärren under golvplattorna och golvbrunnen vattentät. Det sker genom att den pressar en tätningsdamask mot golvbrunnens insida.

Besiktningsmannen bedömde att risken för fuktskador i omkringsliggande bjälklag var stor.

HSB Bostad AB har tillsammans med ansvarig platsättningsentreprenör kommit fram till att man inte behöver vidta några åtgärder. Motiveringen var att drygt sex år gått utan problem, vilket skulle tyda på att fuktskaderisken är mycket liten trots att klämringen inte satts fast på rätt sätt.

Styrelsen har inte nöjt sig med detta besked utan har under året anlitat ett konsultföretag på fuktskadeområdet för att mäta fukthalten i de bjälklag där risk för fuktskada kunde finnas.

En tredjedel av lägenheterna där besiktningsanmärkning om lösa klämringar förelåg valdes slumpmässigt ut och fuktmätning gjordes sedan i direkt underliggande lägenhets tak. Därefter gjordes en referensmätning på större avstånd från ovanliggande golvbrunnar. Glädjande nog upptäcktes inga förhöjda fukthalter.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Boman	Ordförande
Carl Riben	Vice ordförande
Ruth Yosef	Ekonomiansvarig
Marjaana Takala	Sekreterare
Per-Ola Olsson	Ledamot
Eva Hedenskog	HSB-Ledamot
Per-Olof Lindroth	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Boman	Ordförande
Sofia Hederstierna	Vice ordförande
Marjaana Takala	Sekreterare
Per-Olof Lindroth	Ledamot
Per-Ola Olsson	Ledamot
Dominique Grubstedt	HSB-ledamot
Ida Åström	Suppleant
Stavros Bilis	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Boman, Marjaana Takala och Per-Ola Olsson.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lotta Boman, Sofia Hederstierna, Per-Olof Lindroth och Marjaana Takala. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Richard Jangklev
Hans Ekström
Ola Trané

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
BoRevision i Sverige AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Marjaana Takala.

Valberedning

Valberedningen består av Nathalie Maliks, ordförande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-11-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 111 (111) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

PhO SB. stt
06 Pi Vm

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	689	663	662	663	663
Totala intäkter kr/kvm*	945	978	928	922	901
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	148	183	125	122
Belåning, kr/kvm	5 310	5 411	5 503	5 566	5 629
Räntekänslighet	8%	8%	8%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	668	699	617	641	611
Energikostnader kr/kvm	97	102	94	101	119

*Nyckeltalet beräknas fr.o.m. 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) vilket i så fall framgår här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (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.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 069	4 953	4 703	4 670	4 565
Resultat efter finansiella poster	-1 408	-1 906	-1 664	-1 907	-1 923
Soliditet	90%	90%	90%	90%	90%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

LO

06

S.B.

Peli

stt 400

Vms

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 068 927
Rörelsekostnader	-	6 220 015
Finansiella poster	-	257 327
Årets resultat		-1 408 416
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	2 542 578
Årets sparande		1 134 162
Årets sparande per kvm total yta		224

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 480 000	0	930 823	-8 713 704	-1 905 858
Reservering till fond 2020			301 000	-301 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				-1 905 858	1 905 858
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 408 416
Belopp vid årets slut	275 480 000	0	1 231 823	-10 920 562	-1 408 416

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

Balanserat resultat	-10 619 562
Årets resultat	-1 408 416
Reservering till underhållsfond	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-12 328 978

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 328 978
-------------------------	--------------------

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

Tho
06
SB.
Peli
Stt uo
Vmo

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 068 927	4 953 490
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 410 360	-3 655 448
Övriga externa kostnader	Not 3	-112 755	-164 474
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 322	-155 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 578	-2 542 578
Summa rörelsekostnader		-6 220 015	-6 518 076
Rörelseresultat		-1 151 088	-1 564 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 779	8 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-270 107	-350 222
Summa finansiella poster		-257 327	-341 272
Årets resultat		-1 408 416	-1 905 858

20

06

S.B.

Pai

sttcar

Umr

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

288 435 333

290 971 261

Inventarier och maskiner

Not 8

0

6 650

288 435 333

290 977 911

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

288 435 833

290 978 411

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Not 10

15 063

0

Övriga fordringar

Not 11

984 965

2 101 612

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

482 169

421 866

1 482 197

2 523 478

Kortfristiga placeringar

Not 12

3 000 000

1 800 000

Summa omsättningstillgångar

4 482 197

4 323 478

Summa tillgångar**292 918 030****295 301 888**No
06SB.
Pärstt
uo
Vbro

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

275 480 000

275 480 000

Yttre underhållsfond

1 231 823

930 823

276 711 823

276 410 823

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-10 920 562

-8 713 704

Årets resultat

-1 408 416

-1 905 858

-12 328 978

-10 619 562

Summa eget kapital

264 382 845

265 791 261

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 026 000

26 725 500

Övriga långfristiga skulder

Not 14

428 100

570 800

15 454 100

27 296 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 880 100

695 600

Leverantörsskulder

96 122

444 340

Skatteskulder

18 845

53 525

Övriga skulder

Not 16

313 676

320 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

772 342

700 327

13 081 085

2 214 328

Summa skulder

28 535 185

29 510 628

Summa eget kapital och skulder**292 918 030****295 301 888**

HO S.B. STAN
06 DC VHS

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 408 416	-1 905 858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 578	2 542 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 134 162	636 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	147 035	99 899
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-317 743	388 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	963 455	1 124 649
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut och övrigt	-657 700	-661 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-657 700	-661 701
Årets kassaflöde	305 755	462 948
Likvida medel vid årets början	3 677 418	3 214 470
Likvida medel vid årets slut	3 983 173	3 677 418

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

SB. SH
D6 Ri Ubo



HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 resultatdisposition 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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "SB", "SH", "UG", "DG", "PC", and "UPB".

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 421 680	3 290 196
Individuell mätning el	180 363	210 057
Individuell mätning vatten	99 015	111 317
Hyrer	935 604	931 816
Bredband	183 960	184 179
Övriga intäkter	248 305	225 925
Bruttoomsättning	5 068 927	4 953 490
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	350 044	422 784
Reparationer	320 481	269 051
El	356 955	397 096
Uppvärmning	316 866	347 856
Vatten	110 055	113 401
Sophämtning	166 139	102 556
Fastighetsförsäkring	47 951	43 910
Kabel-TV och bredband	184 480	205 967
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	26 130	95 490
Förvaltningsarvoden	314 358	333 708
Tomträttsavgäld	1 178 000	1 178 000
Övriga driftkostnader	38 902	30 687
Planerat underhåll	0	114 941
	3 410 360	3 655 448
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 785	3 075
Administrationskostnader	64 271	10 110
Extern revision	11 769	11 970
Konsultkostnader	1 230	123 620
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	112 755	164 474
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	110 106	113 750
Revisionsarvode	4 465	4 450
Övriga arvoden	330	4 450
Sociala avgifter	39 421	32 926
	154 322	155 576
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	546	699
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 008	8 100
Övriga ränteintäkter	223	149
	12 779	8 950
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	268 965	349 179
Övriga räntekostnader	1 142	1 043
	270 107	350 222

20

SB. Pi Vgr
SHC
D6

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	304 311 371	304 311 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 311 371	304 311 371
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 340 110	-10 804 182
Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 876 038	-13 340 110
Utgående redovisat värde	288 435 333	290 971 261
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 981 000	8 449 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 100 000	1 100 000
Summa taxeringsvärde	262 081 000	265 549 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	33 250	33 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 250	33 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 600	-19 950
Årets avskrivningar	-6 650	-6 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 250	-26 600
Bokfört värde	0	6 650
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Pro S.B. SHH
DG. Pci URG
UPW

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 792	201 015
Avräkningskonto HSB Stockholm	981 442	1 875 689
Placeringskonto HSB Stockholm	1 730	1 729
Övriga fordringar	0	23 179
	984 965	2 101 612

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	466 138	420 516
Upplupna intäkter	16 031	1 350
	482 169	421 866

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	1 800 000
	3 000 000	1 800 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	197008	1,46%	2021-12-01	4 722 400	319 400
Swedbank	2853724348	0,79%	2023-02-24	7 500 000	0
Swedbank	2853724785	0,61%	2021-05-28	7 157 700	195 600
Swedbank	2855230641	0,88%	2022-10-25	7 526 000	0
				26 906 100	515 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	24 331 100
---	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 026 000
---	-------------------

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 säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	28 609 000	28 609 000
--	------------	------------

DG S.B. Peli STH ugr UBN

**HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Övriga skulder		
Hyreskompensation garage 2022-2024	428 100	570 800
	<u>428 100</u>	<u>570 800</u>
Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	11 880 100	695 600
	11 880 100	695 600
Varav amortering	515 000	695 600
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	123 182	115 557
Momsskuld	47 794	56 608
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	142 700	148 371
	313 676	320 536
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 998	26 410
Förutbetalda hyror och avgifter	392 198	319 722
Övriga upplupna kostnader	371 146	354 195
	772 342	700 327

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

Pro SB. stt uer
DG Pri Vmo



HSB bostadsrättsförening Lill-Jan 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 22 mars 2021

Lotta Boman

Dominique Grubestedt

Marjaana Takala

Per-Ola Olsson

Per-Olof Lindroth

Sofia Hederstierna

Vår revisionsberättelse har 24/3-2021

lämnats beträffande denna årsredovisning

Ola Trané/BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm, org.nr. 769616-6391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lill-Jan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 24/3 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Richard Jangklev
Av föreningen vald revisor

MOTIONER TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILLJAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2021-05-27

1.BEVAKNINGSKAMROR I GEMENSAMMA YTOR

Bakgrund – Otrygghet med inbrott, obehöriga i fastigheten och missbruk av grovsoprummet

Vi har sedan länge problem med dels obehöriga i **portar, källare och förråd**. Dessutom missbrukas

grovsoprummet hela tiden och oavsett vad styrelsen säger och påminner alla om, slängs saker som inte ska vara där och vi får hyra in containers för att ta hand om allsköns bohag och skräp som inte hör dit.

Med kamerabevakning kan vi kännas oss tryggare i källare och förråd och hålla koll på vilka som tar sig in obehörigt och ha större möjlighet att jämföra med de kameror som finns in garaget. Vi har länge pratat om detta, och tror många med mig vill ha tryggare boende. Vi kommer behöva ha någon som är ansvarig för detta, och eventuella tillstånd som ska sökas. Som jag ser det finns det inga alternativa lösningar, vi har testat att informera och vädja (ex.grovsoprummet) och med tanke på många nyinflyttade så är det enklast att sätta en hög ribba en gång för alla.

Förslag till beslut

Jag yrkar på att vi ökar säkerheten i våra samtliga gemensamma ytor med bevakningskameror.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-03-24

Emily Gray

28

Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och att den nya styrelsen gör en genomlysning av hur säkerheten i fastigheten kan ökas och tar in offerter/förslag på detta. Detta sker i samråd med styrelsen för Brf Fiskartorpet och de två styrelserna fattar gemensamt beslut om åtgärder.

2. REGELBUNDEN GÅRDSSTÄDNING M.M.

Bakgrund – Regelbunden gårdsstädning och städning av gemensamma ytor

Vi behöver ha regelbunden **gårdsstädning** och **städning av våra samtliga gemensamma** för att öka ansvarstagandet bland grannar och skapa mer gemenskap och igenkänning. Som det är nu är det många som lämnar saker på gården, struntar i att plocka upp efter lek, och dumpar prylar i källargångar och under trapporna. Med många nya grannar som kanske inte känner till hur vi vill hålla ordning och vad som gäller, blir det lätt att regler faller mellan stolarna. Det är därför viktigt med regelbunden städning med grannarna (2 ggr per år) så att alla lär sig vad som gäller och lär känna sina grannar. Vi kan bjuda på fika för stora och små, och informerar alla att man har ett ansvar för sitt boende- även utanför lägenheten. Vi måste även vara tydliga gällande lek i planteringar och cyklande på gräsmattan, något som måste upphöra om vi ska ha en fin grön gård.

Förslag till beslut

Jag yrkar på att vi har regelbunden gårdsstädning och städning av våra samtliga gemensamma för att öka ansvarstagandet bland grannar och skapa mer gemenskap och igenkänning.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-03-24

Emily Gray

28
Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med anledning av föreningen har ett avtal med HSB Mark och Trädgård för underhåll av gården, samt att det ligger i på medlemmens ansvar att lämna gården och allmänna ytor städade efter rekreation och lek.

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