



HSB Brf Linden ÅRSREDOVISNING 2020

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 TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF Linden kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

2021-06-17 kl. 19:00 Föreningslokalen, C-husets källare mellan Åkervägen 25 och 27.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen! /Styrelsen

Om rösträtt, ombud och biträde

I föreningens stadgar går att i § 18 läsa följande om rösträtt, ombud och biträde:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett valfritt biträde.

Munskydd och handsprit kommer att finnas tillgängligt i Föreningslokalen.



Org Nr: 712400-2259

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2259

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

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 äger fastigheten Ribby 2:319 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrättslägenheter	72	5 772	
Bostadsrättslokal	1	167	105 kvm hyrs ut som fem separata kontor/förråd
Hyrförråd	19	115,5	Hyrs ut som extra förråd till boende
Rollatorgarage	10	10,0	Hyrs ut till boende
Parkeringsplatser	69		Varav 14 hyrs ut med el-stolpe och 11 hyrs ut utan el-stolpe
Garageplatser	26	415	

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3% 2020-01-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Åtgärder på taken för att uppfylla branschreglerna för taksäkerhet.

Målning och underhåll av lekredskapen i stället för byte av lekredskapen.

Målning av fem dörrar i hyrlokalerna (Gamla HSB-kontoret).

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	Eventuellt rensning av ventilation samt OVK
2022	Stuprör	Eventuellt byte av stuprör
2022	Ytterbelysning	Eventuellt byte av ytterbelysning
2022	Stammar	Hetvattenspolning
2022	Ventilation	Eventuellt byte av TA/FA aggregat i hyrlokaler
2022	Grovtvättstuga	Eventuellt byte av torkskåp
2022	Balkonger	Målning av träpaneler
2023	Källare	Eventuellt målning av källare Investering
2023	Trapphus	Eventuellt målning av trapphus Investering
2024	Entrédörrar	Byte entrédörrar inklusive passagekontroll Investering
2025	Balkonger	Nya balkonger Investering
2025	Fasader	Åtgärder på fasader och socklar
2025	Grovtvättstuga	Eventuellt byte av grovtvättmaskin



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Taken	Komplettering av Taksäkerheten
2020	Hyrlokaler	Målning av fem dörrar
2020	Lekredskap	Målning av lekredskapen
2020	Mark	Staket, stopplank, en trädgårdsmöbel och Pergolan har blivit inoljade
2020	Mark	Bytt ut träet på de gröna trädgårdsmöblerna
2020	Mark	Tagit bort budlejan vid Åkervägen 27 och planterat nya buskar
2019	Hyrlokalerna	Renovering av rum utanför lokaler
2019	Hobbylokalen	Renovering av hobbylokalen
2019	Föreningslokalen	Renovering av föreningslokalen
2019	Garage	Målning av garageportar
2018	Ventilation	OVK genomförd i Hyrlokalerna
2018	Lekplats	Sargen kring sandlådan bytt
2017	Lekplats	Byte av fyra gungor på lekplatsen
2017	Stammar	Hetvattenspolning av lägenheterna
2017	Rör	Byte av inkommande kallvattenledning till fastigheten
2017	Rör	Byte av dagvattenledningar, dränering och isolering av grunden runt
2016	Tvättstuga	Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmanglar har bytts ut
2016	Hyrlokalerna	Pentryt i hyrlokalerna har renoverats
2015	Parkering	Stopplanken vid p-platserna bytta
2015	Dränering	Byte av dagvattenledningar, dränering och isolering bakom C-huset
2014	Dörrar	Renovering av entréportar
2014	Parkering	Asfaltering av körbanor, gångbanor och parkeringen vid C-huset
2014	Rör	Byte yttre avlopp
2012	Stammar	Stambyte
2011	Värme	Byte undercentral

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har tecknat ett nytt skötselavtal med HSB Mark och Trädgård.

Styrelsen har tecknat ett nytt städavtal med firman Crama.

Styrelsen har under året haft två Driftmöten med HSB Fastighetsskötsel.

Styrelsen har haft två Marksyner med HSB Mark och Trädgård.

Styrelsen har genomfört två brandsyner i fastigheten.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året gett ut tre Nyhetsblad.

Inga möten med Samverkansrådet har genomförts under året på grund av pandemin.

Under året har det varit fem Stickcafé.

Julgran har varit uppsatt på gården.

HSB Kod

Föreningsstämman 2016 antog HSB Kod.

Syftet med koden är att bidra med en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där medlemmarna ska känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt samt att verksamheten är stabil och hållbar.

Koden följer principen "Följ eller förklara" och styrelsen ska till stämman skriftligen redogöra och kommentera de punkter i koden som inte följs.

Styrelsen har under 2020 följt och arbetat enligt samtliga punkter i HSB Kod utom 3.6.2 som säger att styrelsen ska hålla minst ett medlemsmöte per år utöver föreningsstämman. Anledningen till att inget medlemsmöte har genomförts är den pågående pandemin Covid-19.

RAK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 13 var röstberättigade. Tio medlemmar hade lämnat in fullmakt för protokollföraren som ombud.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Daniel Broo
Paul Svanström
Ulf Lundberg
Kristina Hellborg
Kjell Andersson
Hans Baard
Siv Stagman
Johan Gyllstedt

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-25 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Daniel Broo
Paul Svanström
Ulf Lundberg
Kristina Hellborg
Kjell Andersson
Hans Baard
Kent Hellsén
Fredrik Forsberg
Johan Gyllstedt

Roll

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Broo, Kjell Andersson, Kristina Hellborg, Paul Svanström, Fredrik Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Broo, Paul Svanström, Kristina Hellborg och Ulf Lundberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Britt Holmberg	Föreningsvald ordinarie
Margareta Närlund	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Daniel Broo och Kjell Andersson.

Valberedning

Valberedningen består av Anne-Lie Ullman och Margareta Närlund.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-02.

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 87 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	722	701	701	701	701
Totala intäkter kr/kvm*	764	740	742	741	743
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	208	212	216	214	173
Belåning, kr/kvm	4 693	4 661	4 709	4 753	4 791
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	499	462	456	436	443
Energikostnader kr/kvm	157	156	151	152	156

*Nyckeltalen beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

*Lokalytan har korrigerats från och med 2020, vilket gör att flera nyckeltal 2020 beräknats med nya kvm.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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	4 755	4 647	4 661	4 644	4 650
Resultat efter finansiella poster	218	727	733	475	-78
Soliditet	13%	12%	10%	8%	7%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

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		4 754 825
Rörelsekostnader	-	4 204 493
Finansiella poster	-	332 244
Årets resultat		218 087

Planerat underhåll	+	463 706
Avskrivningar	+	580 015
Årets sparande		1 261 808

Årets sparande per kvm total yta **208**

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	940 300	2 127 227	355 210	727 441
Reservering till fond 2020		459 000	-459 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-463 706	463 706	
Balanserad i ny räkning			727 441	-727 441
Årets resultat				218 087
Belopp vid årets slut	940 300	2 122 521	1 087 357	218 087

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 082 651
Årets resultat	218 087
Reservering till underhållsfond	-459 000
Ianspråktagande av underhållsfond	463 706
Summa till stämmans förfogande	1 305 445

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 305 445
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 754 825	4 646 914
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 787 971	-2 587 639
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 664	-102 824
Planerat underhåll		-463 706	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-274 137	-275 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 015	-580 015
Summa rörelsekostnader		-4 204 493	-3 546 312
Rörelseresultat		550 332	1 100 602
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 131	5 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-341 375	-378 847
Summa finansiella poster		-332 244	-373 161
Årets resultat		218 087	727 441

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 961 703	30 541 717
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>29 961 703</u>	<u>30 541 717</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 962 203</u>	<u>30 542 217</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		209	3 850
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 330 950	1 985 424
Placeringskonto HSB Stockholm		86	86
Övriga fordringar	Not 10	9 981	9 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	360 083	313 330
		<u>1 701 309</u>	<u>2 312 672</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 706 309</u>	<u>3 317 672</u>
Summa tillgångar		<u>33 668 512</u>	<u>33 859 889</u>

MJP

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		940 300	940 300
Yttre underhållsfond		2 122 521	2 127 227
		<u>3 062 821</u>	<u>3 067 527</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 087 357	355 210
Årets resultat		218 087	727 441
		<u>1 305 445</u>	<u>1 082 651</u>
Summa eget kapital		<u>4 368 266</u>	<u>4 150 178</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 842 138	28 420 020
		<u>16 842 138</u>	<u>28 420 020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 621 434	314 330
Leverantörsskulder		201 213	407 787
Skatteskulder		23 711	15 610
Övriga skulder	Not 16	9 873	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 878	551 964
		<u>12 458 108</u>	<u>1 289 691</u>
Summa skulder		<u>29 300 246</u>	<u>29 709 711</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 668 512</u>	<u>33 859 889</u>

ax

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	218 087	727 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 015	580 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	798 102	1 307 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 112	-27 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-138 686	-55 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	616 304	1 224 346
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 036 077
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 036 077
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 778	-296 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 778	-296 096
Årets kassaflöde	345 526	-107 827
Likvida medel vid årets början	2 990 511	3 098 337
Likvida medel vid årets slut	3 336 036	2 990 511

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

an



HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

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 1,45 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 358 Tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 286 196	4 161 216
	Individuell mätning vatten	127 935	158 572
	Hyrer	352 953	348 228
	Övriga intäkter	19 647	13 471
	Bruttoomsättning	4 786 731	4 681 487
	Avgifts- och hyresbortfall	-31 906	-34 573
		4 754 825	4 646 914
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	746 584	675 500
	Reparationer	278 296	159 023
	El	172 725	168 635
	Uppvärmning	649 521	700 198
	Vatten	264 429	254 673
	Sophämtning	87 705	79 988
	Fastighetsförsäkring	73 952	86 359
	Kabel-TV och bredband	44 402	43 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 318	122 574
	Förvaltningsarvoden	331 062	288 961
	Övriga driftkostnader	12 978	8 708
		2 787 971	2 587 639
Den från Skatteverket återbetalade momsen på varmvatten 31 983,70 kr har dragits bort dels från posten Vatten med 7 996,30 kr och dels från posten Värme med 23 987,40 kr.			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 571	45 642
	Administrationskostnader	12 563	20 902
	Extern revision	12 500	12 000
	Konsultkostnader	0	8 250
	Medlemsavgifter	16 030	16 030
		98 664	102 824
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	220 500	215 500
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	5 000	5 000
	Sociala avgifter	41 637	48 335
		274 137	275 835
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	681	899
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 164	4 500
	Övriga ränteintäkter	285	287
		9 131	5 686
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	341 375	378 847
		341 375	378 847

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 479 419	38 442 842
Anskaffningsvärde mark	437 488	437 488
Årets investeringar	0	1 036 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 916 907	39 916 907
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 375 190	-8 795 175
Årets avskrivningar	-580 015	-580 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 955 204	-9 375 190
Utgående bokfört värde	29 961 703	30 541 717
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 281 000	1 281 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 062 000	1 062 000
Summa taxeringsvärde	58 743 000	58 743 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	53 140	53 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 140	53 140
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 140	-53 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 140	-53 140
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 981	9 981
	9 981	9 981

R44

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	358 907	312 380				
	Upplupna intäkter	1 176	950				
		360 083	313 330				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000				
		2 000 000	1 000 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	5 000	5 000				
		5 000	5 000				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	104111	1,21%	2022-06-30	3 421 250	600 000	
	Stadshypotek AB	20398	1,07%	2021-06-01	5 630 850	0	
	Stadshypotek AB	20399	1,17%	2022-06-01	5 805 000	0	
	Stadshypotek AB	304823	0,65%	2023-09-30	5 700 000	0	
	Stadshypotek AB	318439	0,55%	2023-10-30	2 515 888	0	
	Stadshypotek AB	986625	1,29%	2021-12-01	5 390 584	0	
					28 463 572	600 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 463 572	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 842 138	
	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					30 987 000	30 987 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld	11 621 434	314 330				
		11 621 434	314 330				
Not 16	Övriga skulder						
	Momsskuld	9 873	0				
		9 873	0				
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	18 469	30 354				
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 770	347 734				
	Övriga upplupna kostnader	186 639	173 876				
		601 878	551 964				

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

ag



HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

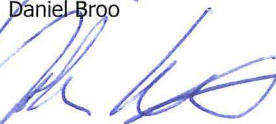
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/3 - 2021


Daniel Broo


Fredrik Forsberg


Hans Baard


Johan Gyllstedt


Kent Hellsén

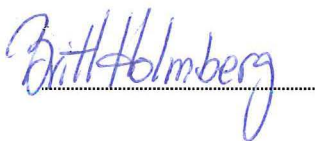

Kjell Andersson


Kristina Hellborg


Paul Svanström


Ulf Lurjberg

Vår revisionsberättelse har 2021-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Britt Holmberg



Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Västerhaninge, org.nr. 712400-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Västerhaninge 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Linden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 tryggsätt.

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 20 / 5 2021



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Britt Holmberg
Av föreningen vald revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ ARVODEN OCH FÖRTROENDEVALDA

Valberedningens förslag om arvoden och ersättningar

Oförändrade arvoden dvs 5 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen och revisorer.

Ersättning kan utbetalas till den som haft utlägg t ex för resor

Valberedningens förslag till val av styrelse

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av 7 ordinarie ledamöter utöver representant från HSB

Ledamöter med tid kvar på mandatperioden

Ulf Lundberg	Ordinarie styrelseledamot	1 år kvar
Hans Baard	Ordinarie styrelseledamot	1 år kvar
Kent Hellsén	Ordinarie styrelseledamot	1 år kvar

Förslag till 2021 års föreningsstämma

Fredrik Forsberg	Ordförande	Nyval 1 år
Paul Svanström	Ordinarie styrelseledamot	Omval 2 år
Kristina Hellborg	Ordinarie styrelseledamot	Omval 2 år
Kjell Andersson	Ordinarie styrelseledamot	Omval 2 år

Valberedningens förslag till val av revisorer

Förslag till 2021 års föreningsstämma

Britt Holmberg	Ordinarie revisor	Omval 1 år
Margareta Närlund	Revisorssuppleant	Omval 1 år

Vastrikungu 2021 03 14

Anne-Li Ellman

Margareta Närlund



Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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