



HSB BRF SVARTVIK 268 ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 716418-6913

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Org.nr: 716418-6913

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

Kallelse Årsstämma 2020

HSB Brf Svartvik 268 i Stockholm

16 juni kl: 19:00, Badviken Svartviksslingan 17

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. 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 andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - 1 Motion, belysning strandpromenaden, Johan Steinweg.
24. Föreningsstämmans avslutande

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik
nr 268 i Stockholm**

Org.nr: 716418-6913

**får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om området Minneberg

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1 000 bostäder - Minneberg, ett naturskönt område vid Ulvsundasjön, med upplyst strandpromenad, en småbåtshamn och badplatser.

Området består av fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986 – 1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1 – 6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	327	24 280
Lokaler	3	1 139
Förråd	49	193

Värdeår är för föreningens fastigheter är 1985.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Protector AB från och med 1 januari 2016 där även styrelseansvarsförsäkringen ingår. Bostadsrättstillägg bekostas av medlemmarna.

Föreningens bostadslägenheter

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter upplåtna enligt nedan:

320 st till enskilda bostadsrättshavare

5 st till kommunen

2 st till äldreboende (genom HSB Stockholm)

Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m². Medelytan per lägenhet är 74 m².

Antal lägenheter av respektive typ

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1-6	13	97	133	81	3

Föreningens lokaler för uthyrning (1 139 m²)

1 kontorslokal (70 kvm, hyrs av Thomas Johnson Idé och Formateljé AB)
2 permanenta förskolor (total yta 1 069 kvm, hyrs av Stockholms kommun)
50 (ca) mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Föreningens lokaler för fritid, samvaro och hobby

1 vävstuga
1 bibliotek
1 övernattningsrum
1 styrelselokal
1 samlingslokal (Badviken)

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare 4 övernattningslägenheter, 1 samlingslokal (Båtviken), 1 gym med bastu samt lokaler för annan föreningsverksamhet (judo, yoga, seniorverksamhet, foto, bridge, snickeriklubb, båtklubb). Dessa kan nyttjas av alla boende i Minneberg.

Samfällighet

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik.

Uppgifter som ligger på samfälligheten att hantera är värmeproduktion, centralsug för hushållssopor, omhändertagande av grovsopor, förvaltning av parkeringsanläggningarna, centralantenn, bredbandavtal samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2015 – 2019 (kkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Uppvärmning	2849	2 502	2 202	2 165	2 208
Samfällighetsavgifter	1849	2 248	1 987	1 987	1 893
Summa	4 698	4 750	4 189	4 152	4 101

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs i samfälligheten.

Uppvärmning

Samfällighetens största kostnad är uppvärmning.

Drygt 50% kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler .

Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning.

Sophantering

Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfall pågår, både med tanke på ny lagstiftning men också med fokus på en mer hållbar förening.

M

Parkeringsanläggning

Området har 2 parkeringsgarage med sammanlagt 528 bilplatser, där hyran för tillfället är 608 kr/månad (under tak med motorvärmare).

Tilldelning sker efter kötid, som för närvarande är relativt lång (ett 100-tal boende väntar på plats). Ett av garagen (P2) kommer att byggas ut med påbörjan under hösten 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, vilket också blir fallet under 2020.

Genomfört och planerat underhåll

Brf Svartvik arbetar med 20-åriga underhållsplaner, där uppdateringar sker minst vart annat år. Tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-	Hissar	Renovering hissar
2018-	Tvättstugor	Modernisering
2020-	Övrigt	Radonmätning
2020-	VVS	OVK besiktning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	VVS	Stamspolning/Kontroll av skick
2019	Övrigt	Renovering av cykelställ och cykelrum
2018	Handduktorkar	Besiktning/åtgärd
2017/2018	Trapphus	Renovering

Övriga väsentliga händelser


Förhandling/bevakning av föreningens lån har även under 2019 hanterats av HSB låneförvaltning. Detta har resulterat i fortsatt gynnsamma lånevillkor.

Vi jobbar utifrån en 5 års plan gällande ekonomin som ger oss en överskådlig hantering i våra beslut.

Styrelsen har under 2019 startat ett arbete kring **hållbarhet**, bland annat genom att starta upp en hållbarhetsgrupp. Under hösten deltog ca 40 personer på ett höstmöte, där Anna Bengtsson (hållbarhetschef på HSB) visade på vad man som lägenhetsinnehavare kan göra för att leva mer klimatsmart.

Vi har även bytt ut belysning i källarutrymmen till LED.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2019. Vid stämman deltog 46 medlemmar varav 0 med fullmakt. 

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2019 haft följande sammansättning:

<u>Namn:</u>	<u>Ansvarsområde:</u>
Andreas Granström	Ordförande
Erik Govers	Mark och trädgård, vice ordförande
Linda Heikkilä	Sekreterare, medlem i hållbarhetsgruppen
Pia Bergström	Ekonomi, medlem i hållbarhetsgruppen
Mattias Hansson	Drift
Jonas Sohlberg	Information, boendeombud, medlem i hållbarhetsgruppen
Carina Ingren	Mark och trädgård, brandskydd
Karin Högseth	Information
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är [Erik Govers](#), [Carina Ingren](#), [Linda Heikkilä](#), [Jonas Sohlberg](#).

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Andreas Granström, Erik Govers, Mattias Hansson och Pia Bergström (två i förening).

Revisorer

Tomas Ekbohm	Föreningsvald ordinarie
Petter Gustafsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

I distriktsstämman har föreningen representerats av Pia Bergström.

Representanter i Samfälligheten

Erik Govers, Mattias Hansson, Andreas Granström samt Carina Ingren.

Valberedning

Anna Morland, Lisa Norlin och Heléne Björk (sammankallande).

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2019) fastställt till 5 inkomstbasbelopp (64 400 kr), totalt **322.000 kr** (*exklusive* sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen.

Föreningsvald revisor tilldelas 12.880 kr (20 % av ett (1) inkomstbasbelopp)

Valberedningen tilldelas 5.796 kr (9% av 1 inkomstbasbelopp)

Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter.

Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1).

Extra arvoden utanför ram har utgått till:

[Karin Burman](#) för [Svartviksbladet och hemsidan](#).

Lotta Åhman för administration med uthyrningsrummet.

Lars-Olof Nihlén för flagghissning.

Total årskostnad för arvoden *inklusive* sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2019 uppgår till 500.527 kr (485 294 kr för 2018).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 21/8 2019 samt att energideklaration utförts.

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 453 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 14 överlåtelser skett, varav 2 genom arv eller gåva.

Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med ett flertal organisationer och företag. De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Fortum för fastighetsel.
- 2019- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- 2019- Amsler Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring från och med 2016.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Föreningens informationsblad-Svartviksbladet

Svartviksbladet har under året utkommit med 3 egna nummer.

Bladet har under året integrerats i ett gemensamt informationsblad för hela samfälligheten, där 1:a numret gavs ut i december, 2019.

Detta för att öka transparensen mellan föreningarna och spara kostnader för att trycka bladet.

Föreningens kontaktinfo

Hemsidan:

www.brfsvartvik.com (ansvarig Jonas Sohlberg och Linda Heikkilä)

E-post:

info@brfsvartvik.com

AK

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns dokumenterat, så att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material i trapphusen.

Brandsläckare finns i alla tvättstugor, fritidslokaler och övernattningsrum.

Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen.

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet med 6 bäddar, kan bokas via hemsidan och får hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna, som får tillfälliga besökare.

Hyran är 400 kronor per dygn och antalet uthyrda dygn uppgick till 223 under 2019.

Städdagar

Föreningen har som vanligt haft städdagar i maj respektive oktober. Vid båda tillfällena har det varit ca 50 deltagare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 899	18 864	18 808	18 652	18 672
Resultat efter finansiella poster	408	-2 163	-4 944	-107	1 746
Årsavgift*, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift**, kr/kvm	398	409	417	340	340
Belåning***, kr/kvm	6 463	6 489	6 499	6 523	6 698
Soliditet, %	24	23	24	25	25

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på föreningens totala kvm-yta.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	9 168 729	7 818 252	-2 163 414
Reservering till fond 2019			4 816 010	-4 816 010	
lanspråktagande av fond 2019			-4 871 301	4 871 301	
Balanserad i ny räkning				-2 163 414	2 163 414
Årets resultat					407 549
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	9 113 438	5 710 129	407 549

RS

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 654 838
Årets resultat	407 549
Reservering till underhållsfond	-4 816 010
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>4 871 301</u>
Summa till stämmans förfogande	6 117 679

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 117 679
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 899 438	18 864 183
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 275	523 315
Summa rörelseintäkter		18 923 713	19 387 498
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-15 055 666	-17 611 321
Övriga externa kostnader	Not 4	-232 517	-263 337
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-500 527	-485 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 152 163	-2 166 363
Summa rörelsekostnader		-17 940 872	-20 526 315
Rörelseresultat		982 841	-1 138 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	63 910	40 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-639 201	-1 065 436
Summa finansiella poster		-575 291	-1 024 597
Årets resultat		407 549	-2 163 414

na

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	201 175 706	203 327 869
		<u>201 175 706</u>	<u>203 327 869</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>201 176 206</u>	<u>203 328 369</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 723
Övriga fordringar	Not 10	5 660 038	6 291 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	249 342	552 668
		<u>5 909 379</u>	<u>6 849 283</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	15 000 000	12 000 000
Kassa och bank	Not 13	59 903	32 893
Summa omsättningstillgångar		<u>20 969 282</u>	<u>18 882 176</u>
Summa tillgångar		<u>222 145 488</u>	<u>222 210 545</u>

NA

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 010 897	37 010 897
Yttre underhållsfond	9 113 438	9 168 729
	<u>46 124 335</u>	<u>46 179 626</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 710 129	7 818 252
Årets resultat	407 549	-2 163 414
	<u>6 117 679</u>	<u>5 654 838</u>
Summa eget kapital	<u>52 242 014</u>	<u>51 834 464</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 163 833 525	166 202 425
	<u>163 833 525</u>	<u>166 202 425</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 700 000	0
Leverantörsskulder	815 750	633 192
Skatteskulder	111 053	18 521
Övriga skulder	Not 16 493 344	397 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 949 803	3 124 469
	<u>6 069 950</u>	<u>4 173 655</u>
Summa skulder	<u>169 903 475</u>	<u>170 376 080</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>222 145 488</u>	<u>222 210 545</u>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	407 549	-2 163 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 152 163	2 166 363
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 559 712</u>	<u>2 949</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 452	-245 470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>196 294</u>	<u>-2 854 045</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 697 554</u>	<u>-3 096 566</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-668 900	-257 131
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-668 900</u>	<u>-257 131</u>
Årets kassaflöde	2 028 654	-3 353 697
Likvida medel vid årets början	18 081 282	21 434 979
Likvida medel vid årets slut	20 109 936	18 081 282

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



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 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.

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

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 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,6 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 107 868 156 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 549 101	16 548 964
Årsavgifter vatten	82 908	101 340
Hyror	2 100 784	2 134 522
Övriga intäkter	167 792	133 474
Bruttoomsättning	18 900 585	18 918 300
Avgifts- och hyresbortfall	-3 840	-51 284
Hyresförluster	2 693	-2 833
	18 899 438	18 864 183
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning från försäkringsbolag	24 275	523 315
	24 275	523 315
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 025 218	3 328 686
Reparationer	1 597 582	2 103 881
El	620 643	473 984
Uppvärmning	2 849 235	2 501 541
Vatten	477 116	469 391
Sophämtning	16 175	15 793
Fastighetsförsäkring	411 427	428 278
Fastighetskatt och fastighetsavgift	736 699	644 167
Förvaltningsarvoden	378 393	461 874
Övriga driftkostnader	71 876	46 738
Planerat underhåll	4 871 301	7 136 988
	15 055 666	17 611 321
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 102	27 318
Administrationskostnader	82 245	109 599
Extern revision	21 250	33 400
Konsultkostnader	11 900	0
Medlemsavgifter	93 020	93 020
	232 517	263 337
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	312 499	307 500
Revisionsarvode	12 500	11 620
Övriga arvoden	64 376	61 251
Sociala avgifter	111 152	104 923
	500 527	485 294
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 914	4 416
Ränteintäkter HSB placeringskonto	64	64
Ränteintäkter skattekonto	383	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	58 538	35 225
Övriga ränteintäkter	2 011	1 135
	63 910	40 839
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	638 992	1 065 436
Övriga räntekostnader	209	0
	639 201	1 065 436

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 145 877	233 145 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 818 008	-27 651 645
Årets avskrivningar	-2 152 163	-2 166 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 970 171	-29 818 008
Utgående redovisat värde	201 175 706	203 327 869
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	285 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 117 120	14 452 224
Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 525 023	6 244 665
Summa taxeringsvärde	604 642 143	468 696 889
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	3 059	2 166
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 986 031	5 984 450
Placeringskonto HSB Stockholm	64 002	63 938
Övriga fordringar	606 946	241 337
	5 660 038	6 291 891
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	177 295	448 932
Upplupna intäkter	72 047	103 736
	249 342	552 668
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	12 000 000
	15 000 000	12 000 000

NA

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Handkassa				3 000	3 000
SBAB				26 015	25 926
Handelsbanken				100	100
Nordea plusgiro				30 788	3 867
				59 903	32 893

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	155407	0,39%	2020-01-25	25 641 012	250 000
Stadshypotek	168074	0,39%	2020-03-20	15 635 566	150 000
Stadshypotek	181799	0,46%	2020-02-28	27 203 323	250 000
Stadshypotek	187521	0,39%	2020-03-13	30 446 260	300 000
Stadshypotek	191543	0,39%	2020-03-28	22 160 074	250 000
Stadshypotek	191544	0,39%	2020-03-28	22 223 645	250 000
Stadshypotek	191545	0,39%	2020-03-28	22 223 645	250 000
				165 533 525	1 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 163 833 525Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 157 033 525**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 185 066 000 185 066 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld		1 700 000	0
		1 700 000	0

Not 16 Övriga skulder

Depositioner		25 533	25 533
Inre fond		339 538	369 198
Övriga kortfristiga skulder		128 273	2 743
		493 344	397 474

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		37 157	75 338
Förutbetalda hyror och avgifter		1 474 674	1 326 988
Övriga upplupna kostnader		1 437 972	1 722 143
		2 949 803	3 124 469

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 16/3 2020

Andreas Staffan Granström

Carina Ingren

Erik Govers

Jonas Sahlberg

Karin Högseth

Lars-Yngve Larsson

Linda Heikkilä

Mattias Hansson

Pia Bergström

Vår revisionsberättelse har 1-4-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Tomas Ekblom

Av föreningen vald revisor

2020-04-21

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

AS

Belysning vid strandpromenaden.

Ny spotlightsbelysning vid strandpromenaden som kraftigt belyser fasaderna på byggnaderna, samt att några av spotlightsen är placerade, så att det är direkt belysning in i de lägenheter som är placerade på marknivå.

Belysningen är så pass stark att den fungerar som en fasad belysning, med kraftigt ljusinsläpp i lägenheterna. Detta blir extra påtagligt då belysningen är tänd under dygnets mörka timmar, vilket försuärrar mörkläggningen av lägenheterna. Då många lägenheter har sovrums som vetter ut mot strandpromenaden kan det tänkas att även nattsömnen störs av belysningen.

Det kraftigt riktade ljuset, gör det obehagligt att från lägenheten, försöka avnjutta utsikten över vattnet, då spotlightsen är en så kraftig ljuskälla att det blir mycket ansträngande för ögonen att vid fönstren hitta på utsikten.

Jag föreslår att: belysningen tas bort då den är så pass störande för de boende som har sin lägenhet längs strandpromenaden, alternativt att belysning ersätts med belysningspollare, likt de som bl.a. redan finns på våra gårdar. För att ta bort det kraftiga ljusinsläppet i lägenheterna.

Johan Steinwee
Dela ut

29/2 - 20

20190417, svar på "Motion till årsstämman 2020 belysning vid strandpromenaden"
Inlämnad av Johan Steinweg.

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Projektet belysning vid strandpromenaden är ännu ej avslutat med anledning av felleverans. Belysningen är tills det är klart avstängd.

Styrelsen föreslår : Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

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 Svartvik nr 268 i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- förelagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

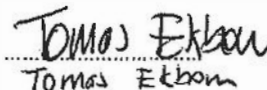
Stockholm den 1/4 2020

2020-04-21



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

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.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor