



# Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2019 för BRF Munken

# 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: 716417-8027

# Styrelsen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Org.nr: 716417-8027

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31<sub>e</sub>



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUNKEN NR 250 I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningens fastigheter

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades den 5 juli 1982. Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelbränneriet 1 på Kungsholmen, Stockholm. Föreningens adress är Grubbensringen 3 – 17.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och Registreringsverket den 20 oktober 1995. Fastighetens byggnadsår är 1996. Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, den debiterbara boytan uppgår till 5 800 kvm. I fastigheten finns en lokal.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	73	5 800
Hysesrätter	-	-
Lokaler	1	36
Parkering och garageplatser	-	-

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Fastighetsförsäkringen omfattar dock inte ett kollektivt bostadsrättstillägg, varför bostadsrättshavare rekommenderas att inkludera ett sådant tillägg i den egna hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009. Från januari 2020 genomfördes en avgiftshöjning med 10%. Orsaken till höjningen är bl. a att Stockholm Stad har aviserat en betydande höjning av tomträttsavgälden från 2025. Vidare att föreningen vill ha ett ökat sparande för att kunna möta behovet av planerat underhåll för fastigheten.

### Under året genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Ytbehandling ytterdörrar
2019	Tvättstuga	Utbyte tvättmaskin
2019	Ventilation	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2019	Lokal	Installation av diskmaskin i föreningslokalen
2019	Markytor	Upprustning stenbeläggning

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

e

2020	Tak	Snörasskydd mot park
2020	Tak	Åtgärder för att höja säkerheten vid takarbeten
2020	Tak	Renovering av kupol
2020	Markytor	Upprustning av utemiljö
2020	Hissar	Underhåll
2020	Balkonger	Målning
2020	Värmesystem	Översyn Undercentralen
2020	Ventilation	Tryckstegringspump
2021	Låssystem	Byte av låssystem i portar
2021	Tvättstugor	Ytskiktsrenovering
2021	Vatten & avlopp	Stamspolning
2022	Källare	Målning golv källarkorridor
2022	Markytor	Målning staket uteplatser

**Tidigare genomfört underhåll**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Tvättstuga	Utbyte av 2 st torktumlare
2017	Fasader	Förbättringsmålning av fönster slutfört
2017	Värme	2 st nya värmepumpar installerade
2017	Fastighet	Ombyggnad av lokal till bostadsrättslägenhet
2017	Föreningslokal	Inköp nya möbler till föreningslokal
2016	Vatten & avlopp	Stamspolning
2015	Föreningslokal	Ombyggnad av badrum
2013-14	El	Byte till LED-belysning i gem. utrymmen och utomhusbelysning
2013	Ventilation	OVK
2013	Tak	Snörasskydd mot gata
2010	Lokal	Renovering av föreningslokal
2008	Fasader	Komplett ommålning fönster

**Övriga väsentliga händelser****Vindsombyggnaden**

Vinds- och etagelägenheter färdigställdes för inflyttning under 2008 av Vindsprojektet Tegelbränneriet 1 AB (VTAB). Föreningen har erhållit ersättning i enlighet med upplåtelseavtalet. Vid den s.k. slutbesiktningen 2008 och vid senare besiktningar konstaterades det att utförda arbeten var behäftade med ett antal fel. Flertalet av dessa är åtgärdade. Återstående punkter avser slutintyg från Stockholms Stad samt åtgärd för infärgning av fasadmärken efter bygghiss Grubbensringen 7.

**Tomträttsavgift**

Tomträttsavgälden till Stockholms Stad uppgick under perioden till 776 900 kr (758 800 kronor). Från 2017-03-01 höjdes avgiften till 776 900 kr årsvis. Avtalet löper till och med 2025-02-28. Staden har aviserat betydande framtida höjningar av avgiften.

**Föreningens utemiljö**

På föreningsstämman 2018 behandlades två motioner som avsåg föreningens träd och trädgårdsskötsel och till stämman 2019 inkom ytterligare en motion angående föreningens träd. Vid stämman uttrycktes många synpunkter på det förslag som styrelsen tagit fram med hjälp av de utomstående experter styrelsen anlitat. Styrelsen beslutade att ge samtliga medlemmar möjlighet att inkomma med synpunkter angående utemiljön och skickade under hösten ut en enkät. Närmare 75% av medlemmarna besvarade enkäten. En sammanställning av svaren visar att det är svårt att finna en gemensam inriktning. Styrelsen har valt att sammankalla de medlemmar som sagt att de vill ingå i en trädgårdsgrupp, för att ta hjälp med hur föreningen ska gå vidare i frågan.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman fanns 34 röstberättigade medlemmar representerade.

### **Styrelse**

Styrelsen har under 2019-01-01 till 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Tony Lydén	Ordförande
Leif Casemyr	Ledamot
Ying Feng Edin	Ledamot
Göran Eriksson	Ledamot
Eva Sagert	Ledamot
Per-Oluf Ståhl	Ledamot, sekreterare
Kerstin Söderberg	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-22 till 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Tony Lydén	Ordförande
Ying Feng Edin	Ledamot <sup>1</sup>
Göran Eriksson	Ledamot
Roland Gröndal	Ledamot
Lena Rockberg	Ledamot
Eva Sagert	Ledamot
Per-Oluf Ståhl	Ledamot, sekreterare
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tony Lydén, Göran Eriksson, Roland Gröndal och Per-Oluf Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Tony Lydén, Leif Casemyr, Eva Sagert, Kerstin Söderberg, Roland Gröndal och Per-Oluf Ståhl. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Siw Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Johan Lindegren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Roland Gröndal med Tony Lydén som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Ulrika Eriksson (sammankallande), Birgitta Gilljam och Sverker Lindbo.

---

<sup>1</sup> Kommer att avregistreras som styrelseledamot p g a flytt.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. 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. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-25.

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning hanteras av HSB Stockholm. Fastighetsskötsel och viss teknisk förvaltning utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Från april 2020 övergår uppdraget till HSB Stockholm, som även kommer att ta ett utökat ansvar för förvaltningsfrågor och energioptimering. Föreningens markytor och planteringar hanteras av JE Mark AB. Schindler Hiss AB ansvarar för underhåll av hissarna.

**Ekonomi**

Föreningens resultat uppgick till - 356 344 kronor (- 47 752 kronor) och kassaflödet från den löpande verksamheten till 522 308 kronor (- 311 760 kronor).

Kostnader för drift och löpande underhåll ökade ca 2,6 % jämfört med föregående år. Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till ca 1%.

I mars 2020 valde föreningen att binda föreningens lån enligt nedanstående tabell. I samband med detta amorterades 968 366 kr.

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Ränteändringsdag	Belopp, kr
Nordea Hypotek	39788888925	0,93	2022-03-07	7 234 183
Nordea Hypotek	39788959202	0,93	2023-02-20	9 000 000
Nordea Hypotek	39788959199	1,0	2025-02-19	5 000 000
Nordea Hypotek	39788961770	1,0	2025-03-10	3 000 000

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 655 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 709 kronor) vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av prisbasbeloppet per år (2020 = 4 730 kronor).

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 102 (102) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

**Föreningsverksamhet**

Gemensamt med Brf Nunnan anordnades en städkväll i maj då Grubbensparken städades.

Nyhetsbrevet Munken-aktuellt har givits ut 5 gånger under 2019. Nyhetsbrevet distribueras direkt i brevlådan eller anslås i alla portar och finns även på föreningens hemsida:

<http://www.hsb.se/stockholm/munken>

**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.

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

e



<i>Nyckeltal</i>	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Årsavgift, kr/kvm</b>	654	654	654	654	654
<b>Totala intäkter, kr/kvm</b>	671	673	671	685	694
<b>Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm</b>	108	131	119	126	227
<b>Belåning, kr/kvm</b>	4 318	4 318	4 661	4 659	4 744
<b>Drift och underhåll, kr/kvm</b>	481	468	454	480	389
<b>Energikostnader, kr/kvm</b>	128	127	123	120	111

### **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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### **Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

#### **Belåning, kr/kvm**

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

#### **Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### **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.

<i>Övriga nyckeltal</i>	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Nettoomsättning, tkr</b>	3 917	3 929	3 918	3 998	4 055
<b>Resultat efter finansiella poster, tkr</b>	-356	- 48	- 1 144	- 491	277
<b>Soliditet, %</b>	64 %	64 %	62 %	62 %	61 %



**Beräkning av 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. Nyckeltal i kronor.

<i>Sparande till framtida planerat underhåll</i>		
<b>Rörelseintäkter</b>		3 916 506
<b>Rörelsekostnader</b>	-	- 4 017 301
<b>Finansiella poster</b>	-	- 255 549
<b>Årets resultat</b>		<b>- 356 344</b>
<b>Planerat underhåll</b>	+	260 464
<b>Avskrivningar</b>	+	728 484
<b>Årets sparande</b>		<b>632 603</b>
<b>Årets sparande/kvm total yta</b>		<b>108</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	30 065 166	12 943 863	3 163 931	316 210	- 47 752
<b>Reservering till fond 2019</b>			1 229 125	- 1 229 125	
<b>Ianspråktagande av fond 2019</b>			- 260 464	260 464	
<b>Balanserad i ny räkning</b>				- 47 752	47 752
<b>Årets resultat</b>					- 356 344
<b>Belopp vid årets slut</b>	30 065 166	12 943 863	4 132 592	- 700 203	- 356 344

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	268 458 kr
Årets resultat	- 356 344 kr
Reservering till underhållsfond	- 1 229 125 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>260 464 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>- 1 056 547 kr</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>- 1 056 547 kr</b>
-------------------------	-----------------------

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

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 916 506	3 928 625
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 065 625	-2 817 053
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 035	-71 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-137 157	-119 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 484	-728 484
Summa rörelsekostnader		-4 017 301	-3 736 543
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-100 795</b>	<b>192 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 695	5 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-262 244	-245 098
Summa finansiella poster		-255 549	-239 834
<b>Årets resultat</b>		<b>-356 344</b>	<b>-47 752</b>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>69 030 216</u>	<u>69 758 700</u>
		69 030 216	69 758 700
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>69 030 716</u>	<u>69 759 200</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-5 416	2 818
Övriga fordringar	Not 9	1 966 320	1 331 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>252 820</u>	<u>275 452</u>
		2 213 724	1 609 398
Kortfristiga placeringar	Not 11	950 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	14 120	3 534
Summa omsättningstillgångar		<u>3 177 844</u>	<u>2 612 931</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>72 208 560</u></b>	<b><u>72 372 132</u></b>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 009 029	43 009 029
Yttre underhållsfond	4 132 592	3 163 931
	<u>47 141 621</u>	<u>46 172 960</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-700 203	316 210
Årets resultat	-356 344	-47 752
	<u>-1 056 547</u>	<u>268 458</u>
Summa eget kapital	<u>46 085 074</u>	<u>46 441 418</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 202 549</u>	<u>25 202 549</u>
	25 202 549	25 202 549
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	133 098	173 609
Övriga skulder	Not 14 54 521	27 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>733 318</u>	<u>526 751</u>
	920 937	728 165
Summa skulder	<u>26 123 486</u>	<u>25 930 714</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>72 208 560</u></b>	<b><u>72 372 132</u></b>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-356 344	-47 752
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	728 484	728 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	372 140	680 732
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 604	39 466
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	192 772	-1 031 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	522 308	-311 760
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>522 308</b>	<b>-2 311 760</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 330 536</b>	<b>4 642 296</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 852 844</b>	<b>2 330 536</b>

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

e



## HSB Brf Munken nr 250 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 0,91 % 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 2 % 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 stämman.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

c



## HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 793 116	3 793 116
Hyror	106 168	107 119
Övriga intäkter	17 222	28 390
Bruttoomsättning	<u>3 916 506</u>	<u>3 928 625</u>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	410 011	377 134
Reparationer	333 026	279 061
El	264 800	255 028
Uppvärmning	371 802	385 673
Vatten	112 641	102 984
Sophämtning	98 543	84 108
Fastighetsförsäkring	59 842	69 374
Kabel-TV och bredband	113 670	116 657
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	103 131	111 904
Förvaltningsarvoden	151 493	164 102
Tomträttsavgäld	776 900	776 900
Övriga driftkostnader	9 302	10 525
Planerat underhåll	260 464	83 604
	<u>3 065 625</u>	<u>2 817 053</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 113	10 240
Administrationskostnader	23 239	25 141
Extern revision	10 025	9 775
Konsultkostnader	16 938	0
Medlemsavgifter	26 720	26 720
	<u>86 035</u>	<u>71 875</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	98 092	82 125
Revisionsarvode	4 637	6 825
Övriga arvoden	4 637	4 550
Sociala avgifter	29 791	25 630
	<u>137 157</u>	<u>119 130</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	398	459
Ränteintäkter HSB placeringskonto	240	333
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 954	4 297
Övriga ränteintäkter	103	174
	<u>6 695</u>	<u>5 264</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	262 244	245 093
Övriga räntekostnader	0	5
	<u>262 244</u>	<u>245 098</u>

e





## HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 497 538	78 497 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 497 538</b>	<b>78 497 538</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 738 838	-8 010 354
Årets avskrivningar	-728 484	-728 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 467 322</b>	<b>-8 738 838</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 030 216</b>	<b>69 758 700</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	158 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	693 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>259 261 000</b>	<b>182 564 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	65 392	695
Skattefordran	12 204	3 431
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 331 394	1 069 912
Placeringskonto HSB Stockholm	557 330	257 090
	<b>1 966 320</b>	<b>1 331 128</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	252 394	275 067
Upplupna intäkter	426	385
	<b>252 820</b>	<b>275 452</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	950 000	1 000 000
	<b>950 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 239	957
Nordea	12 881	2 577
	<b>14 120</b>	<b>3 534</b>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788668925	1,51%	2020-02-19	9 234 183	0
Nordea Hypotek	39788882803	0,75%	2020-02-19	5 734 183	0
Nordea Hypotek	39788888925	0,93%	2022-03-07	7 234 183	0
Nordea Hypotek	39788888933	0,77%	2020-03-09	3 000 000	0
				<b>25 202 549</b>	<b>0</b>

Föreningen har i början av 2020 gjort en extra amortering med 968 366 kronor.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 202 549Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 202 549**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 388 300 46 388 300**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	24 004	24 004
Momsskuld	2 470	3 801
Inre fond	0	0
Källskatt	28 047	0
	<b>54 521</b>	<b>27 805</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	21 144	17 094
Förutbetalda hyror och avgifter	356 403	311 979
Övriga upplupna kostnader	355 771	197 678
	<b>733 318</b>	<b>526 751</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 2020-04-01

Tony Lyden

Göran Eriksson

Eva Sagert

Lena Rockberg

Per-Oluf Ståhl

Roland Gröndal

Janurban Modigh

\_\_\_\_\_

Ying Feng Edin

Vår revisionsberättelse har 20-4-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

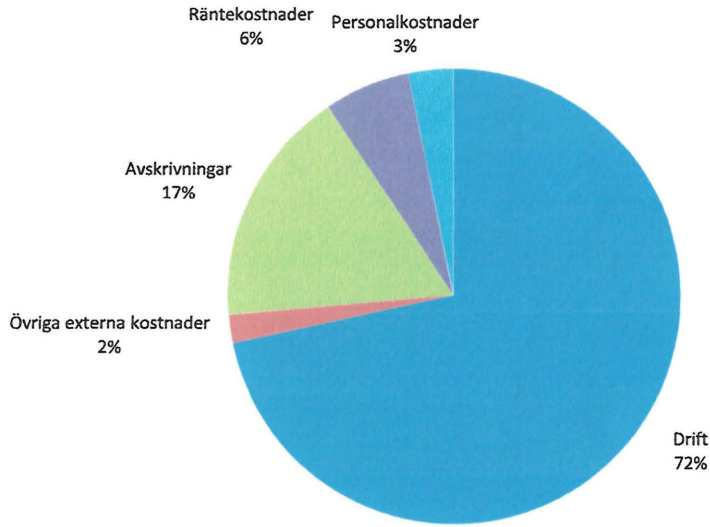
Av föreningen vald revisor

**Adnin Ali**

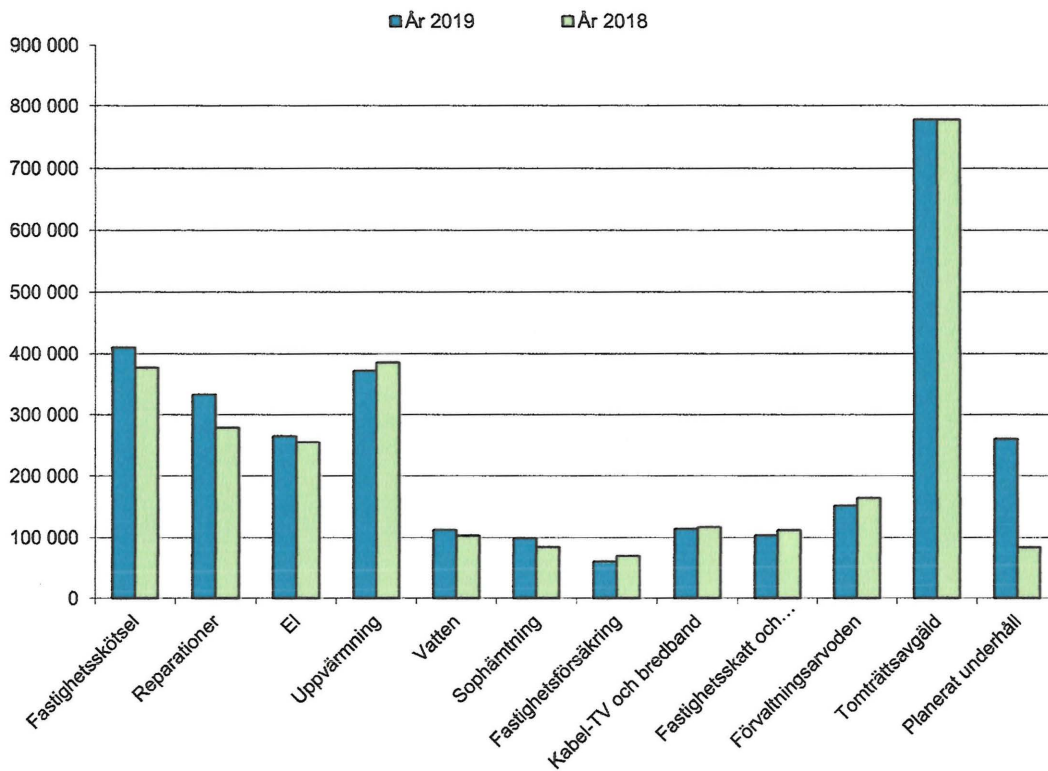
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm, org.nr. 716417-8027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20/4- 2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siw Bäckström  
Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

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**