



HSB BRF PIGGHAJEN 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: 769617-6325

Styrelsen för HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Org.nr: 769617-6325

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

e



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pigghajen i Tyresö

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 hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gäddan 15 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	2 999
Hysesrätter	0	0
garageplatser	41	0

Föreningens fastighet är byggd 2014-2015 värdeår 2015.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och under nästa år höjs avgiften med 5%.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Sedumtaket ska läggas om efter 5-årsbesiktningen

Övriga väsentliga händelser

Kommande händelser i föreningen är att 5-årsbesiktningen ska genomföras under våren 2020. Från tidigare besiktning har det visat sig brister i läggningen av sedumtaket, vilket också ska åtgärdas under 2020 efter att 5-årsbesiktningen genomförts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2019-11-07. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Vid extrastämman beslutades att Carina Liljegren ska ersätta Patrik Ahl som föreningsvald revisor.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rickard Bredeby	Ordförande
Jennifer Byström	Ekonomi
Keneth Berg	Ledamot
Stefan Simic	HSB ledamot

Styrelsen har under 2019-05-28 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Nathalie Lilja Lundberg	Ordförande
Lars Tegelblom	Ekonomi
Vincent Lagelius	Ledamot
Johan Norberg	Ledamot
Magnus Svensson	Ledamot
Stefan Simic	HSB ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Norberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Firmatecknare har varit Vincent Lagelius, Nathalie Lundberg, Lars Tegelblom, Stefan Simic. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Carina Liljegren Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Stefan Simic.

Valberedning

Valberedningen består av Simon Hagström och Martin Carlsson.

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 hösten 2017. Inte skett detta år på grund av föreningen haft entreprenadsgaranti kvar.

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 75 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 3 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.

e



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	670	670	670	670	414
Totala Intäkter kr/kvm	923	882	849	846	530
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	244	59	96	147	78
Belåning, kr/kvm	10 682	10 702	10 722	10 743	10 763
Räntekänslighet	16%	16%	16%	16%	26%
Drift och underhåll kr/kvm	532	608	525	470	306
Energikostnader kr/kvm	133	155	160	112	66

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

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.

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 852	2 645	2 546	2 538	1 588
Resultat efter finansiella poster	-816	-1 369	-1 269	-1 101	-795
Soliditet	73%	73%	73%	73%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



**HSB Brf Pigghajen i Tyresö**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 851 840	2 645 475
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 594 807	-1 822 558
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 844	-57 708
Planerat underhåll		-7 268	-5 994
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-202 203	-166 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 674	-1 541 761
Summa rörelsekostnader		-3 390 796	-3 594 922
Rörelseresultat		-538 956	-949 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 305	3 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-280 846	-423 352
Summa finansiella poster		-277 540	-419 982
Årets resultat		-816 496	-1 369 430

e

**HSB Brf Pigghajen i Tyresö**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>118 388 473</u>	<u>119 930 147</u>
		118 388 473	119 930 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>118 388 973</u>	<u>119 930 647</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 035	2 589
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 210 117	814 931
Placeringskonto HSB Stockholm		200 711	200 510
Övriga fordringar	Not 9	36 179	1 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>297 117</u>	<u>225 735</u>
		1 754 158	1 245 013
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 354 158</u>	<u>1 845 013</u>
Summa tillgångar		<u>120 743 131</u>	<u>121 775 660</u>

**HSB Brf Piggghajen i Tyresö**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	93 265 000	93 265 000
Yttre underhållsfond	457 265	352 533
	<u>93 722 265</u>	<u>93 617 533</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 993 894	-3 519 733
Årets resultat	-816 496	-1 369 430
	<u>-5 810 390</u>	<u>-4 889 162</u>
Summa eget kapital	<u>87 911 875</u>	<u>88 728 371</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 31 969 900	32 030 300
	<u>31 969 900</u>	<u>32 030 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 60 400	60 400
Leverantörsskulder	296 853	205 555
Övriga skulder	Not 14 17 870	302 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 486 233	448 467
	<u>861 356</u>	<u>1 016 989</u>
Summa skulder	32 831 256	33 047 289
Summa eget kapital och skulder	<u>120 743 131</u>	<u>121 775 660</u>

**HSB Brf Pigghajen i Tyresö**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-816 496	-1 369 430
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 541 674	1 541 761
Kassaflöde från löpande verksamhet	725 178	172 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 758	34 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-155 633	61 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	455 787	267 878
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 400	-60 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 400	-60 400
Årets kassaflöde	395 387	207 478
Likvida medel vid årets början	1 615 441	1 407 963
Likvida medel vid årets slut	2 010 827	1 615 441

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





HSB Brf Pigghajen i Tyresö

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.

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

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 1,38 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Daltyra 1 Mark AB som ägde fastigheten Tyresö Gäddan 15 för 7 051 131 kr. Daltyra 1 Mark AB sålde fastigheten för 7 220 186 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 961 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

**HSB Brf Pigghajen i Tyresö**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 009 004	2 009 004
Årsavgifter el	133 252	126 337
Årsavgifter vatten	106 539	91 286
Hyror	148 200	145 959
Bredband	153 000	123 624
Övriga intäkter*	<u>327 345</u>	<u>166 065</u>
Bruttoomsättning	2 877 340	2 662 275
Avgifts- och hyresbortfall	-25 500	-16 800
	2 851 840	2 645 475
*I Övriga intäkter ingår 302 667 kr och avser fjärrvärme som inte fakturerats under 2015-2016.		
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	385 366	515 769
Reparationer	90 394	132 069
El	232 177	250 088
Uppvärmning	247 463	222 443
Vatten	105 283	209 115
Sophämtning	93 983	71 495
Fastighetsförsäkring	35 222	32 613
Kabel-TV och bredband	133 997	133 656
Förvaltningsarvoden	259 356	227 221
Övriga driftkostnader	<u>11 566</u>	<u>28 090</u>
	1 594 807	1 822 558
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 680	5 751
Administrationskostnader	14 004	8 347
Extern revision	9 550	10 000
Konsultkostnader	0	20 000
Medlemsavgifter	<u>13 610</u>	<u>13 610</u>
	44 844	57 708
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 900	118 038
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga arvoden	4 480	4 480
Sociala avgifter	<u>48 343</u>	<u>39 902</u>
	202 203	166 900
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	374	381
Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 700	2 392
Övriga ränteintäkter	<u>31</u>	<u>397</u>
	3 305	3 370
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	279 749	423 352
Övriga räntekostnader	<u>1 097</u>	<u>0</u>
	280 846	423 352



HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	111 404 314	111 404 314			
Anskaffningsvärde mark	14 181 186	14 181 186			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 585 500	125 585 500			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-5 655 353	-4 113 592			
Årets avskrivningar	-1 541 674	-1 541 761			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 197 027	-5 655 353			
Utgående bokfört värde	118 388 473	119 930 147			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	34 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	8 800 000			
Summa taxeringsvärde	51 600 000	42 800 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	36 179	1 249			
	36 179	1 249			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	211 596	168 154			
Upplupna intäkter	85 521	57 581			
	297 117	225 735			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	600 000			
	600 000	600 000			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	346132	0,40%	2020-01-21	10 513 000	0
Stadshypotek	398180	0,70%	2020-02-28	746 000	0
Swedbank hypotek	2855222531	0,60%	2020-01-28	10 514 000	0
Swedbank hypotek	2855222598	0,45%	2020-01-28	10 257 300	60 400
				32 030 300	60 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 969 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 728 300
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				32 287 000	32 287 000



Org Nr: 769617-6325

HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	60 400	60 400
Not 14 Övriga skulder		
Källskatt	17 870	0
Övriga kortfristiga skulder	0	302 567
	17 870	302 567
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 561	47 776
Förutbetalda hyror och avgifter	197 995	185 481
Övriga upplupna kostnader	270 677	215 210
	486 233	448 467

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

Stockholm, den 26/5-2020

Nathalie Lundberg

Johan Olov Norberg

Lars Tegelblom

Magnus Svensson

Christina Selden

Vincent Lagelius

Vår revisionsberättelse har 2-6-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Org Nr: 769617-6325

HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-2 009 004	-2 009 004
S:a Årsavgifter		-2 009 004	-2 009 004

Hyor

3014	Hysesintäkter biluppstplats	-147 600	-146 700
3209	Övriga avg	-600	741
S:a Hyror		-148 200	-145 959

El, enhetsmätning

3122	El, ej momsreg	-102 193	-126 337
S:a El, enhetsmätning		-102 193	-126 337

Vatten, enhetsmätning

3124	Vattenleveranser	-82 811	-91 286
3126		-82 811	-91 286
S:a Vatten, enhetsmätning		-82 811	-91 286

Bredband

3206	Bredband/Internet	-122 400	-123 624
S:a Bredband		-122 400	-123 624

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-13 199	-9 782
3517	Överlåtelseavgift	-6 512	-14 337
3518	Pantförskrivningsavgifter	-4 967	-23 057
3745	Öresutjämning	0	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-302 667	-118 888
S:a Övriga intäkter		-327 345	-166 065

Avgifts- och hyresbortfall

3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	25 500	16 800
S:a Avgifts- och hyresbortfall		25 500	16 800

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	107 153	112 524
4013	Fastighetsskötsel mark	163 424	164 406
4021	Städ	46 860	45 636
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	87 800
4071	Snörenhållning	67 929	105 403
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		385 366	515 769

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	7 102	0
4115	Löp underhåll, dörrar	12 370	9 544
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	0	1 200
4142	Löp underhåll, värme	0	15 217
4143	Löp underhåll, ventilation	0	10 131



Org Nr: 769617-6325

HSB Brf Pigghajen i Tyresö

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
4144 Löp underhåll, el	2 000	8 488
4146 Löp underhåll, hiss	14 149	19 125
4148 Löp underhåll, avloppsrör	2 997	2 375
4154 Löp underhåll, balkong	0	2 680
4160 Löp underhåll, markytor	16 009	18 120
4163 Löp underhåll, trädgård	2 516	21 522
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	21 073	7 478
4193 Löp underhåll, jourutr montör	12 179	8 477
4196 Vattenskador	0	3 894
4199 Löp underhåll, övrigt	0	3 818
S:a Reparationer	90 394	132 069
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
El		
4311 El, fastighet	204 287	223 713
4315 El, enhetsmätning	27 890	26 374
S:a El	232 177	250 088
Uppvärmning		
4325 Fjärrvärme	247 463	222 443
S:a Uppvärmning	247 463	222 443
Vatten		
4331 Vatten	105 283	209 115
S:a Vatten	105 283	209 115
Sophämtning		
4341 Sophämtning	93 983	71 495
S:a Sophämtning	93 983	71 495
Fastighetsförsäkring		
4411 Fastighetsförsäkringar	35 222	32 613
S:a Fastighetsförsäkring	35 222	32 613
Kabel-TV och bredband		
4461 Kabel-TV	0	5 371
4462 Datakommunikation, ex bredband	133 997	128 285
S:a Kabel-TV	133 997	133 656
Förvaltningsarvoden		
4480 Digitala förvaltningstjänster	4 440	4 284
4484 Ekonomiförvaltning	89 492	86 328
4485 Administrativ förvaltning	121 764	101 542
4487 Finansiell förvaltning	28 498	0
4489 Övriga köpta tjänster	15 162	35 067
S:a Förvaltningsarvoden	259 356	227 221
Övriga driftskostnader		
6417 Overlåtelseavgift	5 754	12 759
6418 Pantavgift	5 812	15 331
S:a Övriga driftskostnader	11 566	28 090

Not 3 Övriga externa kostnader

**HSB Brf Pigghajen i Tyresö**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5439	Datakostnader, övriga	0	999
5462	Varuinköp för förbrukning	7 680	4 752
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp		7 680	5 751

Administrationskostnader

5711	Möteskostnader stämma	1 170	0
5751	Föreningsverksamhet	7 775	0
5921	Kostnad för årsredovisning	2 290	2 671
6073	Gåvor	0	1 000
6101	Kontorsmateriel	0	2 692
6251	Post	69	0
6323	Långtidsbevakning inkasso	0	234
6491	Övr adm kostnader	2 000	0
6492	Bolagsverket, avg	700	1 750
S:a Administrationskostnader		14 004	8 347

Extern revision

6421	Revision	9 550	10 000
S:a Extern revision		9 550	10 000

Konsultkostnader

6511	Energideklaration	0	20 000
S:a konsultkostnader		0	20 000

Medlemsavgifter

6985	Medlemsavgifter HSB	13 610	13 610
S:a Medlemsavgifter		13 610	13 610

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	144 900	118 038
7312	Arvoden revisorer	4 480	4 480
7315	Arvoden övriga	4 480	4 480
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	48 343	39 902
S:a Personalkostnader		202 203	166 900

Planerat underhåll**Planerat underhåll**

4215	Planerat underhåll, brandskydd	7 268	5 994
S:a Underhåll		7 268	5 994

SVÄRDSÖ SÖDRA VÄGSAMFÄLLIGHET Räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30

RESULTATRÄKNING

	2019-2020 HELÅR	2019-2020 BUDGET
Avgifter	121 001,00	121 001,00
Övriga intäkter	13 384,46	0,00
Ränteintäkter	1 192,89	1 200,00
Summa intäkter	135 578,35	122 201,00
Kostnader för vägarna inkl. sandning, snöröjning	-3 172,70	-130 583,00
Vägar gemensamt (städdag mm.)	-10 620,39	-8 800,00
Administration	-4 529,70	-21 721,00
Summa kostnader	-18 322,79	-161 104,00
Årets resultat	117 255,56	-38 903,00

BALANSRÄKNING

	2019-06-30	2020-06-30	2020-06-30
Bank	206 275,72	187 468,61	162 545,82
Plusgiro	18 939,10	122 714,77	10 000,00
Räntebärande obligationer	0,00	0,00	0,00
Avgiftsfordringar	1 072,00	0,00	0,00
Övriga fordringar	0,00	0,00	0,00
Summa tillgångar	226 286,82	310 183,38	172 545,82
Leveranörsskulder	14 838,00	0,00	0,00
Övriga skulder och upplupna kostnader	18 521,00	0,00	18 521,00
Fond förtäring städdag	0,00	13 416,19	0,00
Brukskapital	192 927,82	296 767,18	154 024,82
Summa skulder och kapital	226 286,82	310 183,38	172 545,82

SPECIFIKATION AV KAPITAL OCH KOSTNADER PER VÄG

	INGÅENDE KAPITAL 2019-06-30	INTÄKTER 2019-2020	KOSTNADER 2019-2020	FOND FÖR- TÄRING 2020-06-30	BRUKS- KAPITAL 2020-06-30	KOSTNADER BUDGET 2019-2020
Ringvägen	51 816,08	30 316,63	-89,70	0,00	82 043,01	-43 402,49
Ekvägen	39 284,32	25 245,56	0,00	0,00	64 529,88	-32 499,09
Måsviksvägen	21 625,02	15 138,11	0,00	0,00	36 763,13	-18 208,74
Sturebacken	15 630,04	6 088,34	0,00	0,00	21 718,38	-10 770,10
Södra Fågelvägen	7 000,56	1 035,57	0,00	0,00	8 036,13	-3 841,17
Norra Fågelvägen	1 107,14	5,25	0,00	0,00	1 112,39	-139,08
Sjöbacksvägen	12 452,43	4 569,72	0,00	0,00	17 022,15	-8 600,57
Backvägen	14 732,82	5 081,72	0,00	0,00	19 814,54	-10 038,75
Ångsuddsvägen	-371,16	3 499,23	-3 083,00	0,00	45,07	-3 083,00
SUMMA VÄGAR	163 277,25	90 980,14	-3 172,70	0,00	251 084,69	-130 583,00
AVGIFTER gemens+admin		31 001,00				
VÄGAR GEMENSAMT		13 416,19	-10 620,39	13 416,19		-8 800,00
ADMINISTRATION			-4 529,70			-21 721,00
S:A GEM EXKL RÄNTA	29 650,57	44 417,19	-15 150,09	13 416,19	45 501,48	-30 521,00
RÄNTA GEMENSAMT		181,02			181,02	
SUMMA GEMENSAMT	29 650,57	44 598,21	-15 150,09	13 416,19	45 682,50	-30 521,00
SUMMA	192 927,82	135 578,35	-18 322,79	13 416,19	296 767,18	-161 104,00

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pigghajen i Tyresö, org.nr. 769617-6325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pigghajen i Tyresö 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 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.

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 uppger, 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, 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 Piggghajen i Tyresö 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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, medelförvaltningen 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2 16- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carina Liljegren
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