



ÅRSREDOVISNING 2018-19

HSB Brf BOHUS



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, driftskostnader 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Kallelse

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening Bohus i Stockholm kallas härmed till **ordinarie föreningsstämma** torsdagen den 19 november 2019 klockan 19:00 i fritidslokalen, Södermannagatan 66 (ingång från gatan).

Dagordning

1. Föreningsstämman öppnas.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Stämмоordföranden anmäler sitt val av protokollförare.
4. Röstlängden godkänns.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Beslut om inkomna motioner.
7. Godkännande av dagordning.
8. Val av två personer att tillsammans med stämмоordföranden justera protokollet.
9. Val av minst två rösträknare.
10. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
12. Genomgång av revisoreernas berättelse.
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
14. Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
19. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen.
20. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleant.
21. Val av revisor/er och suppleant.
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
23. Val av valberedning, varav en ledamot utses till valberedningens ordförande.
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
25. Propositioner (av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor).
26. Motioner (av medlemmar anmälda ärenden)
 - Motion om laddstationer i garaget.
 - Motion om uppfräschning av grovsoprummet.
 - Motion om trång passage till källare och garage.
27. Eventuell avtackning av avgående styrelseledamöter.
28. Föreningsstämman avslutas.

Efter stämman informerar styrelsen om styrelsens arbete med stamrenoveringsprojektet samt andra aktuella frågor.

Välkomna!



Org Nr: 702001-7328

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

Org.nr: 702001-7328

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

A small, handwritten mark or signature is located below the date range.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF BOHUS I STOCKHOLM, 2018-2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

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 äger fastigheten Masken 51 i Sofia församling, Stockholms kommun och har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	143	10 131
Lokaler	5	295
Garageplatser	111	2290

Garaget har även 4 MC-platser. Vid nyteckning och kommande uppsägning av kontrakt prioriteras även i framtiden de boende i fastigheten.

Föreningens fastighet är byggd 1974. Värdeår är 1974.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av respektive medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Underhåll

Genomfört

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	Underhåll av styr- och reglerutrustning.
2018	Tvättstugor	Utbyte av mangel, tidsstyrning.
2018	Expedition	Renovering av expedition.
2018	Taket	Förbättring av taksäkerhet.
2018	Gården	Ny gungställning monterad.
2018	Hissar	Åtgärder efter slutbesiktning.
2018	Valvet	Förstärkt belysning.
2018	Cykelrum	Utrensning av oanvända cyklar.
2018	Fläktrum	Ny dörr från fläktrum till källare Ringvägen.
2018	Bredband	Avtal med Telia om gemensamt bredband.
2018	Snickarboden	Uppfräschning av hobbyrummet på

		Södermannagatan 74.
2018	Takskottning	Avtal med Södertörns plåt.
2019	Brandskydd	Systematiskt brandskyddsarbete.
2019	Tvättplats	Upprustning av tvättplats i garaget med bland annat högtryckstvätt och ny blandare.
2019	Energi	Energideklaration genomförd.
2019	Gården	Nya lyskällor i alla lampor.
2019	Gården	Nya träsoffor, en fast och två flyttbara.

Pågående

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garaget	Ny leverantör för kameraövervakning, Säker Assistans.

Planerat

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Övernattningslägenheten	Ny dörr från 68:ans port.
2019	Garageport	Ny port.
2020	Gård	Komplettering av växter på gården och i rabatter.
2020	Gård	Underhåll lekställning.
2022	Stammar	Stamrenovering/stambyte

Ombyggnadsarbeten

Flera medlemmar har under verksamhetsåret genomfört omfattande renoveringsarbeten i sina lägenheter.

Eftersom årsstämman 2017 gav styrelsen i uppdrag att påbörja en process för stamrenovering avråder styrelsen medlemmar från större renoveringar av sina badrum.

Den som väljer att renovera och bygga om i sina lägenheter ska anlita auktoriserade hantverkare samt i god tid före reparationen skaffa godkännande från styrelsen. Anvisningar om vad som är tillåtet att göra finns på föreningens hemsida.

Bohusbladet

Föreningens nyhetsbrev Bohusbladet har utkommit med sex nummer under verksamhetsåret.

Nyhetsbrevet sätts upp i portarna, skickas digitalt till de medlemmar som anmält sina mejladresser till Mina sidor på HSB samt publiceras på föreningens hemsida.

Städdagar

Årets städdagar genomfördes 17 november 2018 och 11 maj 2019. Den nya modellen med att städa och rensa i allmänna utrymmen fungerar bra. Vid städdagarna hyr vi en container tillsammans med grannföreningen Ringen och bjuder efter välförrättat arbete på grillkorv.

Styrelsens grupp kring stambyte

HSB-konsult Henrik Tottras har tigit fram ett kalkylunderlag för renovering av stammar och våtrum. Uppdraget var en komplettering till den utredning som lämnades i september 2017 och gällde att titta på olika alternativ till stambyte, kostnader för alternativen samt möjligheterna att enbart renovera våtrum (inget stambyte).

Utifrån denna kompletterande utredning beslöt styrelsen att intentionen är att byta stammarna i fastigheten, att ta fram en ekonomisk plan för och finansiering av projektet samt att inte förespråka en så kallad egenrenovering av badrum.

Under hösten 2019 fortsätter styrelsens arbete med en ekonomisk analys av projektet.

S.P.

OF

Nya stadgar

Föreningens stadgar, antagna vid en andra stämma i maj 2018 har under verksamhetsåret registrerats hos Bolagsverket. Stadgarna finns på föreningens hemsida.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 november 2018. Vid stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar inklusive 4 inlämnade fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Peter Fredin	Ordförande
Kristian Jonsson	Vice ordförande
Judit Lukács	Sekreterare
Jesper Levén	Ledamot
Stig Lind	Ledamot
Krister Saldenius	Ledamot
Marcus Lange	Suppleant
Elisabeth Tjörnhammar	Suppleant
Lena Bohlin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristian Jonsson, Judit Lukács, Stig Lind, Marcus Lange och Elisabeth Tjörnhammar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Fredin, Kristian Jonsson, Stig Lindh och Judit Lukács. Teckning sker två i förening för belopp över 50 000 kronor.

Revisorer

Lars Föjer	Föreningsvald ordinarie
Lars Wiggman	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Peter Fredin.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Föjer, Carina Landén (sammankallande) och Moa Roshanfar.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2018–2019 inom områdena ekonomi, teknik och administrativ förvaltning av fastigheten. Marcus Fred var föreningens förvaltare fram till december 2018, därefter efterträddes han av Madeleine Eklöf.

Utforsling av sopor för hämtning har skötts av Adfingo Fastighetsservice AB.

Städningen har skötts av HSB Städ AB.

Hisskötsel har utförts av Kone AB.

Fastighetsskötseln har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Trädgårdsskötseln sköttes till och med mars 2019 av Åkerlunds Fastighetsservice AB, därefter av Elfströms Trädgårdsanläggningar AB.

Lås-Snabben AB har genomfört service på garage- och portlås.

Elarbeten har utförts av Katarina Elektriska AB.
Ventilationsanläggningen har skötts av AirCano Inomhusklimat.
Underhåll av Tvättstugorna har utförts av Söderkyl AB.
Entreprenörerna har skött sina uppdrag väl.

Underhållsplan

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 192 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018/19. Under året har 14 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Nyckeltal)	2018/2019	2017/2018	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Nettoomsättning	8 601	8 502	8 474	8 422	8 797
Resultat efter finansiella poster	771	1 439	1 974	1 684	1 971
Årsavgift, kr/kvm	646	646	646	646	646
Totala intäkter kr/kvm	825	815	813	808	844
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	254	307	294	305
Drift, kr/kvm	500	472	416	418	434
Energikostnader kr/kvm	213	202	197	189	190
Belåning, kr/kvm	3 978	4 011	4 054	4 122	4 194
Räntekänslighet, procent	6	6	6	7	7
Soliditet, procent	22	21	18	15	12

Förklaring nyckeltal

Årsavgifter

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 bostadsrätts 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

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

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.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	8 600 700
Rörelsekostnader	-7 337 222
Finansiella poster	<u>-492 167</u>
Årets resultat	771 311
Planerat underhåll	493 294
Avskrivningar	<u>1 212 254</u>
Årets sparande	2 476 859
Årets sparande per kvm total yta	238

870

87

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 281 600	5 746 295	1 897 293	1 438 873
Reservering till fond 2018/2019		489 000	-489 000	
Reservering till fond 2017/2018		729 000	-729 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-493 294	493 294	
Balanserad i ny räkning			1 438 873	-1 438 873
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				771 311
Beloppet vid årets slut	2 281 600	6 471 001	2 611 460	771 311

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	2 607 166
Årets resultat	771 311
Reservering till underhållsfond	-489 000
I anspråkstagande av underhållsfond	493 294
Balanserat resultat	3 382 771

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	3 382 771
-------------------------	------------------

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

Slutord

Under det gångna året har styrelsen, förutom det löpande underhållsarbetet, ägnat tid åt det fortsatta utredningsarbetet kring en kommande stamrening.

Styrelsen vill tacka de intresserade föreningsmedlemmar som har åtagit sig uppdrag eller ställt upp vid föreningens arbetsträffar och därigenom minskat kostnaderna för fastighetens drift.

Vi tackar också HSB:s personal, förvaltarna Marcus Fred och Madeleine Eklöf samt ekonomihandläggaren Minnie Tubei, som biträtt styrelsen på ett utmärkt sätt.

Ett stort tack även till Lena Bohlin, som sedan augusti 2017 varit HSB:s representant i styrelsen.

20/10

PC

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 600 700	8 501 574
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 210 597	-4 919 773
Övriga externa kostnader	Not 3	-181 747	-197 766
Planerat underhåll		-493 294	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-239 331	-234 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 212 254</u>	<u>-1 212 254</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 337 222</u>	<u>-6 563 876</u>
Rörelseresultat		1 263 478	1 937 697
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	17 186	17 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-509 353</u>	<u>-516 130</u>
Summa finansiella poster		<u>-492 167</u>	<u>-498 825</u>
Årets resultat		771 311	1 438 873

Dx

PE

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Balansräkning		2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 205 430	46 417 684
Pågående nyanläggningar	Not 8	196 600	159 100
		<u>45 402 030</u>	<u>46 576 784</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 402 530</u>	<u>46 577 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 321	9 317
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 255 954	4 585 134
Placeringskonto HSB Stockholm		346 087	345 742
Övriga fordringar	Not 10	105 378	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	358 051	131 760
		<u>7 078 791</u>	<u>5 071 953</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	5 884	4 788
Summa omsättningstillgångar		<u>10 084 675</u>	<u>8 076 741</u>
Summa tillgångar		<u>55 487 205</u>	<u>54 654 025</u>

ny

0F

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

2 281 600

2 281 600

Yttre underhållsfond

6 471 001

5 746 295

8 752 6018 027 895*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 611 460

1 897 293

Årets resultat

771 311

1 438 873

3 382 7713 336 166

Summa eget kapital

12 135 37211 364 061**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

41 176 939

41 476 939

41 176 93941 476 939*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

300 000

337 500

Leverantörsskulder

372 513

153 670

Skatteskulder

18 481

10 974

Fond för inre underhåll

204 353

215 403

Övriga skulder

Not 16

182 885

134 186

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 096 663

961 293

2 174 8941 813 026

Summa skulder

43 351 833

43 289 965

Summa eget kapital och skulder**55 487 205****54 654 025**

h20

85

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	771 311	1 438 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 212 254	1 212 254
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 983 565</u>	<u>2 651 127</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-335 673	246 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	399 369	-394 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 047 261</u>	<u>2 503 290</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 500	-172 850
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-37 500</u>	<u>-172 850</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-337 500	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-337 500</u>	<u>-450 000</u>
Årets kassaflöde	1 672 261	1 880 440
Likvida medel vid årets början	7 935 664	6 055 224
Likvida medel vid årets slut	9 607 925	7 935 664

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

D.Y

BF



HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

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 2,14% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Dessa är fullt avskrivna

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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetskatt 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.

yp

gt

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 546 840	6 546 840
Årsavgifter vatten	24 051	22 122
Hyror	1 939 673	1 909 764
Övriga intäkter	128 942	53 748
Bruttoomsättning	<u>8 639 506</u>	<u>8 532 474</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-38 806	-30 900
	8 600 700	8 501 574
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	568 350	675 778
Reparationer	1 059 006	868 343
El	898 118	822 093
Uppvärmning	1 127 505	1 092 979
Vatten	219 086	212 581
Sophämtning	303 942	286 655
Fastighetsförsäkring	82 882	74 468
Kabel-TV och bredband	99 065	56 344
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	326 495	315 817
Förvaltningsarvoden	504 158	487 809
Övriga driftkostnader	21 990	26 906
	<u>5 210 597</u>	<u>4 919 773</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	102 884	37 737
Administrationskostnader	23 657	101 311
Extern revision	213	13 538
Konsultkostnader	9 813	0
Medlemsavgifter	45 180	45 180
	<u>181 747</u>	<u>197 766</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	179 200
Revisionsarvode	4 550	4 480
Övriga arvoden	4 550	4 480
Sociala avgifter	48 031	45 723
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>239 331</u>	<u>234 083</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 674	1 769
Ränteintäkter HSB placeringskonto	346	346
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 613	15 000
Övriga ränteintäkter	553	191
	<u>17 186</u>	<u>17 305</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	508 460	513 479
Övriga räntekostnader	893	2 651
	<u>509 353</u>	<u>516 130</u>

D70

84

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	56 714 504	53 666 691
Anskaffningsvärde mark	3 800 000	3 800 000
Årets investeringar	0	3 047 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 514 504	60 514 504
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 096 820	-12 884 566
Årets avskrivningar	-1 212 254	-1 212 254
Utgående bokfört värde	45 205 430	46 417 684
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	220 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 920 000	2 501 000
Summa taxeringsvärde	354 320 000	273 101 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	159 100	3 034 063
Årets investeringar	37 500	172 850
Omklassificering till byggnad	0	-3 047 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 600	159 100
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	105 378	0
	105 378	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	354 138	127 972
Upplupna intäkter	3 913	3 788
	358 051	131 760
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 481	4 005
Nordea	403	783
	5 884	4 788

njo

gk

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**Noter 2019-06-30 2018-06-30**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296871410	2,58%	2025-06-30	7 365 000	150 000
Länsförsäkringar	90296912729	2,23%	2022-06-30	7 400 000	150 000
Nordea Hypotek	39788844200	0,78%	2019-09-30	7 672 500	0
Nordea Hypotek	39788845266	0,82%	2019-10-03	6 977 500	0
Nordea Hypotek	39788879837	0,60%	2020-01-30	4 454 820	0
Nordea Hypotek	39788904734	0,50%	2021-05-17	7 607 119	0
				41 476 939	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 176 939Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 976 939**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 49 921 000 49 921 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 300 000 337 500**Not 16 Övriga skulder**

Momsskuld	124 056	124 206
Källskatt	57 329	0
Övriga kortfristiga skulder	1 500	9 980
	182 885	134 186

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 619	74 135
Förutbetalda hyror och avgifter	700 069	659 227
Övriga upplupna kostnader	355 975	227 931
	1 096 663	961 293

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 Bohus i Stockholm


Noter


2019-06-30 2018-06-30


Stockholm, den 22/10 2019


Jesper Levén



Judit Lukacs


Krister Saldenius

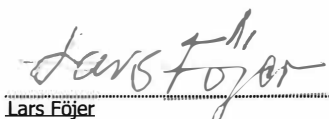

Kristian Jonsson


Lena Bohlin


Peter Fredin


Stig Lindh

Vår revisionsberättelse har 2019-10-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Föjer
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bohus i Stockholm org.nr. 702001-7328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bohus i Stockholm för år 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

nr

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bohus i Stockholm för år 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 25 / 10 2019

.....Daniel Jancif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....Lars Föjer

Av föreningen vald revisor

Motioner till årsstämman 2019

Motion nr 1

Laddstationer i garaget

Användandet av elbilar ökar snabbt bl.a. tack vare Volkswagens storsatsning av Golf ID3 som är här inom ett år.

Jag föreslår att årsstämman beslutar att installera ett antal laddstationer för elbilar i garaget.

Stockholm 2019 09 29

Lennart Egdahl SG 64 A

Styrelsens förslag till beslut

Under det gångna året har styrelsen fått flera erbjudanden från olika företag som varit intresserade av att installera laddstolpar för elbilar. Vi har då diskuterat frågan i styrelsen och också sett att frågan är betydlig vidare än att bara montera laddare. Man behöver till exempel se över regelverket för att hantera garageplatserna, vem/vilka som har företräde till en plats med laddare och om några behöver bli uppsagda för att kunna erbjuda laddplatser.

Stockholms stad kommer också att kraftigt utöka antalet platser där man kan ladda sin bil på gatan så behovet av laddplatser i garaget kommer kanske blir mindre. Dessutom innebär laddstolparna en investering för föreningen, även om man kan få bidrag från staten.

Ytterligare en aspekt på frågan är att ett eventuellt stambyte i föreningen kan kräva att en del av utrymmet i garaget behövs för det projektet. Då är det olyckligt om vi monterar laddstolpar som inte kan användas eller behöver flyttas.

Med så många olösta frågor och samtidigt det låga behovet av laddplatser (det finns för närvarande bara tre garagehyresgäster som har elbilar) så har styrelsen beslutat att inte gå vidare med projektet. Dock följer vi utvecklingen och frågan kan naturligtvis tas upp på nytt i framtiden.

Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion nr 2

Uppfräschning av grovsoprummet

Grovsoprummet behöver fräschas upp. Vi föreslår att golv och väggar målas samt att det sätts upp *inplastade stora skyltar* där det framgår att det som ska läggas i återvinningsstationerna inte hör hemma i våra grovsopor eftersom det inte återvinns.

Vi har så nära till vår återvinningsstationen Södermannagatan/Bohusgatan.

Låt oss alla i vår förening göra en insats för miljön.

Vi föreslår årsstämman att:

- Grovsoprummet målas.
- Det sätts upp tydliga skyltar.

Stockholm 2019-09-23

Lennart & Kristina Egdahl SG 64 A

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår motionen tillstyrks och att grovsoprummet fräschas upp.

Motion nr 3

Trång passage till källare och garage

I uppgången från den södra entrén till garaget är det en väldigt trång liten hall mellan garaget, trapphuset och ingången till källare/hiss. Om man har lite skrymmande bagage så blir det ganska svårt att ta sig igenom här, med mycket dörrar och lås på liten yta.

Jag föreslår att man tar bort de två ståldörrarna mellan garaget och trappan.

Sett till skalskyddet för garaget och källaren så blir säkerheten likvärdig eftersom det ju är garageporten som utgör begränsningen för inbrottsskyddet. Alltså, om man kan slippa de två dörrarna så blir skalskyddet lika på södra och norra entrén – oavsett om man är på väg ner till garaget, källaren, eller ut – samtidigt som framkomligheten blir betydligt bättre.

Stockholm 2019-09-30

Erik Espmark

Södermannagatan 70

Styrelsens förslag till svar

Alla som använder in- och utgången till källare och garage från valvet på Södermannagatan vet att det är trångt, särskilt om man har skrymmande bagage. Styrelsen har diskuterat frågan med Täby Brandteknik, som är det företag som vi samarbetat med för att få en så brandsäker fastighet som möjligt. Enligt dem är det inte möjligt att ta bort någon av dörrarna eftersom de fungerar som gräns mellan olika brandceller.

Därmed anses motionen vara besvarad.



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 omsättnings-tillgångar 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, upplåtelse-avgifter 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. Omsättnings-tillgångar 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 tomträtts-avtal 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