



HSB Brf Marmorn

ÅRSREDOVISNING 2019-2020



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2021-01-28

Styrelsen har beslutat att under rådande omständigheter genomföra stämman enbart genom poströstning i enlighet med en tillfällig lag.

Instruktioner och formulär för poströstning delas ut senast 2 veckor före stämman.

Dagordning

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

Stockholm den 22 december 2020

Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 – 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, där föreningens andel är ca 8 % av samfälligheten. Föreningen äger också 25 st andelar i Windy ekonomisk förening som driver ett vindkraftverk i Grebbestad.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Förvärv	Adress
Marmorn 1	Stockholm	1930	Lundagatan 44 A-D
Marmorn 2	Stockholm	1930	Lundagatan 42 A-B
Marmorn 4	Stockholm	1931	Lundagatan 36 C-F
Marmorn 5	Stockholm	1931	Lundagatan 36 A-B
Marmorn 6	Stockholm	1932	Lundagatan 38 A-B
Marmorn 7	Stockholm	1939	Lundagatan 40 A-B

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med överskottsvärme från Telias bergum och kompletteras med fjärrvärme.

Byggnadernas ytor

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 261 kvadratmeter, varav 21 440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

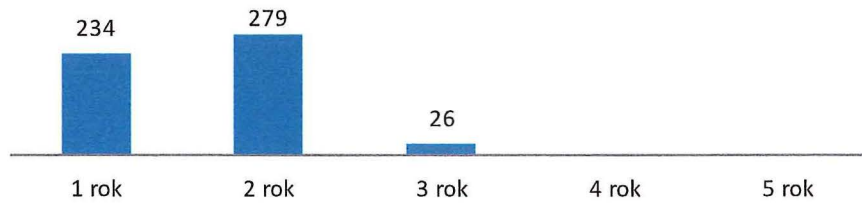
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 539 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler, 35 p-platser och 12 mc-platser med hyresrätt.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Lägenhetsfördelning:



I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	8 st
Övernattningslägenheter	4 st
Musikrum	2 st
Hobbyrum	1 st
Cykelrum	3 st
Styrelserum	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2018 och uppdateras årsvis.

Nedanstående har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2015,2019	Lundagatan 38B,44B
Takrenovering	2018,2019,2020	Lundagatan 44A-D, 36A, 42A
Asfaltering	2020	Lundagatan 44A-D
Fasadrenovering	2012,2016-2017, 2020	Lundagatan 40, 38, 42 (våning 5)
Renovering fönster	2014, 2019,2020	Lundagatan 36 (ej gård), 44C (väster), 44C-D (norr)+42 (våning 5)
Byte fönster	2016-2017, 2019	Lundagatan 38, 44A-C (söder+väster)
Fasadlagning	2016, 2019	Lundagatan, 36,42,44
Omläggning av trappa	2018	Lundagatan 36A
Betongplatta MC-parkering	2018	
Målning takkanter	2017 - 2018	Lundagatan 36A-F, 44A-D
Ny värmecentral	2017	
Byte av rör/kulvert	2017	Mellan Lundagatan 36F och 44D
Ombyggnad av hiss	2017	Lundagatan 38A
Renovering hissar	2017	Invändig renovering av hisskorgar
Takmålning	2016 - 2017	Lundagatan 38, 40
Renovering dörrar/fönster	2016	Lokaler mot Lundagatan
Renovering portar	2016	Lundagatan 36-44
Byte vvc-ventiler	2015 - 2016	Lundagatan 36-44
Renovering mur/sockel	2015	Ut mot Lundagatan
Renovering fönster	2009 - 2011	Lundagatan 40, Lundagatan 42
Bergvärmeinstallation	2009	Komplement till fjärrvärme
Bredband, fiberkabel	2009	
Renovering fönster	2005 - 2008	Lundagatan 36, 44
Renovering av hissar	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1996	
Stambyte/renovering badrum	1991 - 1993	
Stambyte el	1991 - 1993	
Stambyte kök	1972 - 75, 1982, 1993	

d mh

*7-27
PAE
Går Jan
2019
80 Jan*

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning o drift	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 539 st. Av föreningens medlemslägenheter har 63 st (11,7%) överlåtit under året. Under året har styrelsen beviljat 54 st andrahandsuthyrningar.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för:

- arbete eller studier på annan ort eller utomlands (max 5 år)
- längre vistelse på sjukhus eller äldreboende (max 5 år)
- fängelsevistelse (max 5 år)
- uthyrning till närstående (max 5 år)
- blivande pensionär som köper lägenhet med avsikt att bosätta sig i den vid pensionering (max 2 år)
- förälder som köper lägenhet för barns räkning för boende inom närmaste åren (max 2 år)
- vid övertagande av lägenhet genom arv (max 2 år)
- provsamboende (max 1,5 år)
- militärtjänst (max 1,5 år)
- bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar (max 1 år)
- vistelse på annan ort eller utomlands (min 3 månader – max 1 år)

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget. Förlängning kan ske efter ny ansökan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Andersson	Ordförande	
Björn Johnson	Vice ordförande	
Karl-Axel Jonsson	Ledamot	
Thomas Kvaernå	Ledamot	
Elisabeth Palmgren	Ledamot	
Ylva Hammarsten	Ledamot	
Susanna Hummerhielm	Ledamot	
Deirdre Parr	Ledamot	
Peter Annamatz	Ledamot	
Anette Ekstrand	Ledamot	HSB-representant
Farnaz Mir	Suppleant	
Theodor Kraft	Suppleant	
Claes Nilsson	Suppleant	

Mandattiden för följande ledamöter och suppleanter löper ut vid ordinarie föreningsstämma: Bo Andersson, Björn Johnson, Karl-Axel Jonsson, Thomas Kvaernå, Ylva Hammarsten, Susanna Hummerhielm, Deirdre Parr, Farnaz Mir, Theodor Kraft och Claes Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB Ordinarie extern
Monica Kroon Ordinarie intern
Mats Johnsson Suppleant intern

Valberedning

Leif Kroon Sammankallande
Lars Malm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-23.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

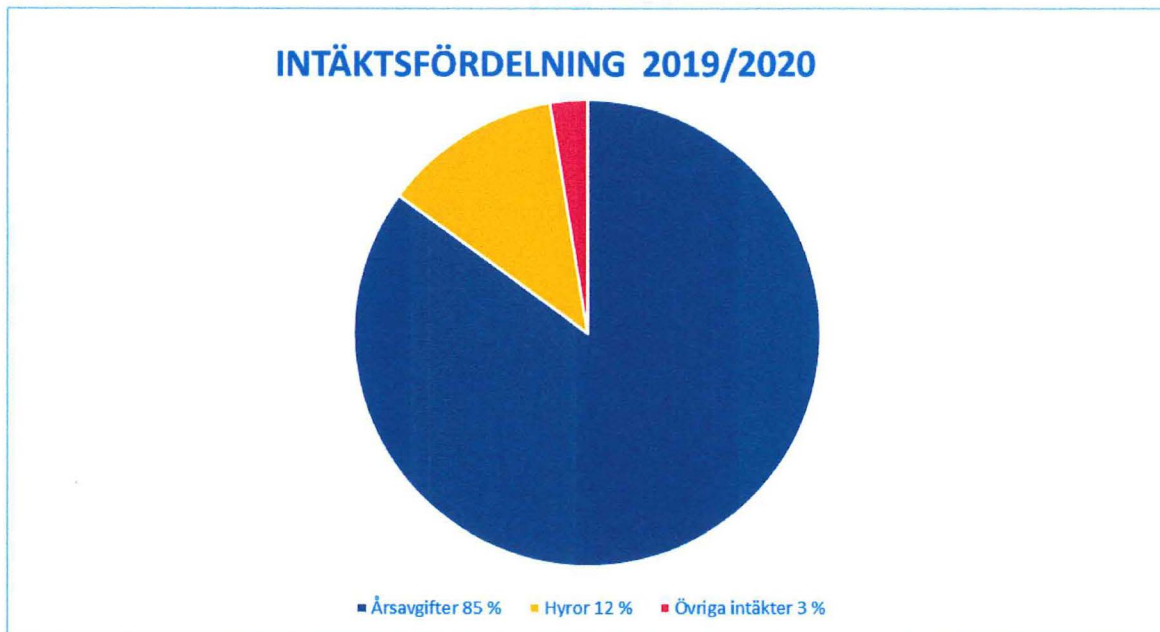
- Takrenovering 36A+42A
- Fönsterrenovering 44C-D (norr) + 42 (5:e våningsplanet)
- Fasadrenovering 42 (5:e våningsplanet)
- Renovering tvättstuga 44B
- Asfaltering 44A-D

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fönsterbyte 44C-D (söder+öster)
- Fasadförbättring och färgning fasad 44C-D (söder+öster)
- Byte av namn-/anslagstavlor i samtliga portar
- Målningsförbättring av ytterdörrar
- Solcellsanläggningar 38+44

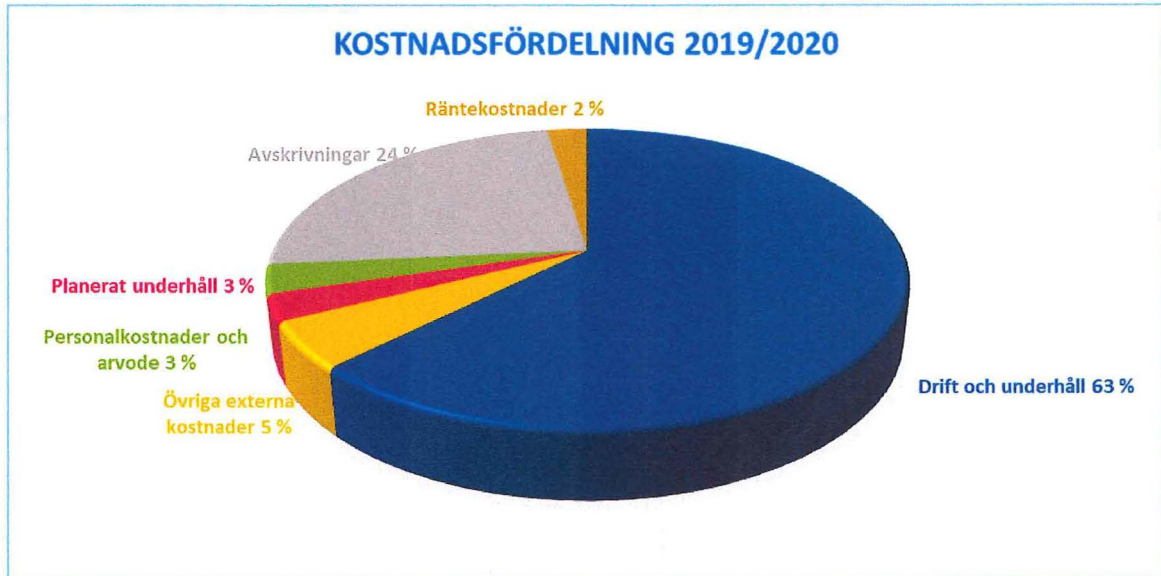
Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



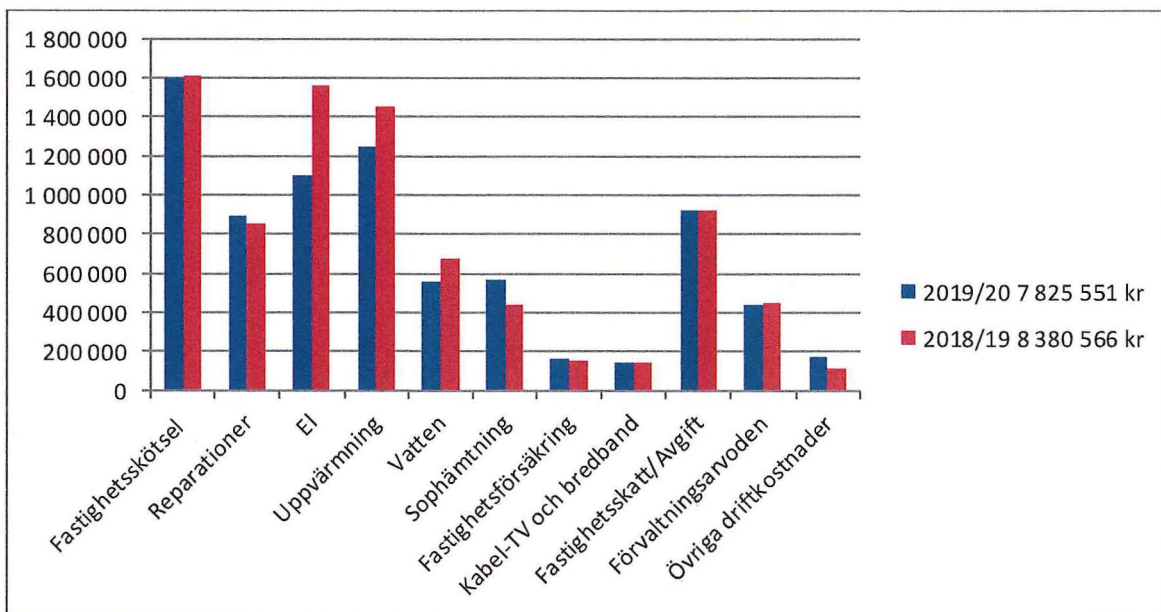
dm

*7/21
PAC
Gry
M
Jan 2*



DRIFTSKOSTNADER (kr)

	2019/20	2018/19
Fastighetsskötsel	1 601 535	1 614 019
Reparationer	894 683	851 245
El	1 104 080	1 558 087
Uppvärmning	1 244 660	1 451 747
Vatten	559 093	630 387
Sophämtning	568 095	437 726
Fastighetsförsäkring	161 763	156 664
Kabel-TV och bredband	147 012	146 868
Fastighetsskatt/Avgift	924 231	919 281
Förvaltningsarvoden	441 898	445 373
Övriga driftkostnader	178 501	119 170
Summa kronor	7 825 551	8 380 566



U. M.

*7/10/2020 JKH EP
PAC TUP EP JAZZ*

Intäkter per kvadratmeter

Lokalhyror	1478 kr
Övriga hyror	26 kr
Årsavgifter	611 kr
Övriga intäkter	15 kr

Kostnader per kvadratmeter

Drift	351 kr
Avskrivningar	135 kr
Kapitalkostnader	13 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 440 kvm bostäder och 821 kvm lokaler.

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/kvm bostäder	611	611	611	611	611
Lån/kvm bostäder	1794	1 802	1 812	1818	1825
Räntekänslighet % *	3	3	3	3	3
Sparande kr/m2 **	278	253	252	238	242
Elkostnad/kvm totalyta	50	70	59	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	56	65	78	144	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	31	27	25	24

* Räntekänslighet under 5% innebär en låg känslighet för eventuella räntehöjningar.

**Sparande är ett nyckeltal som anger hur stort löpande överskott föreningen har till framtida underhåll och investeringar beräknat per kvm boarea och lokalarea varje enskilt år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal Brf Marmorn	2020-08	2019-08	2018-08	2017-08	2016-08
Nettoomsättning, tkr	15 402	15 203	15 353	15 308	15 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 931	3 033	3 207	3 102	3 687
Soliditet, %	48,4	46,5	43,7	41,2	38,3

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	849 750	3 428 426	11 849 515	16 706 615	3 033 441
Reservering till fond 2019/20					
Ianspråktagande av fond 2019/1920			- 350 349	350 349	
Balanseras i ny räkning				3 033 441	-3 033 441
Årets resultat					2 931 547
Belopp vid året slut	849 750	3 428 426	11 499 166	20 090 405	2 931 547

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 931 547
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	19 740 056
ianspråktagande yttre fond	350 349
summa balanserat resultat	23 021 952 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **23 021 952 kr**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d m

San Jah
PAC FM
med Jan & EP

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 402 649	15 202 701
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 825 551	-8 380 566
Övriga externa kostnader	Not 3	-630 366	-524 619
Planerat underhåll		-350 349	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-388 229	-342 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 007 207	-2 681 323
Summa rörelsekostnader		-12 201 702	-11 929 494
Rörelseresultat		3 200 947	3 273 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	50 625	46 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-299 825	-266 069
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar		-20 200	-20 200
Summa finansiella poster		-269 400	-239 766
Årets resultat		2 931 547	3 033 441

dm

Gen
757
RAC
M
Jah
EP
Jang

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	64 918 033	64 671 718
Inventarier och maskiner	Not 8	392 026	200 760
Pågående nyanläggningar	Not 9	130 784	58 733
		<u>65 440 843</u>	<u>64 931 210</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	40 900	61 100
		<u>40 900</u>	<u>61 100</u>

Summa anläggningstillgångar 65 481 743 64 992 310

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 375	14 629
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 845 349	1 315 533
Placeringskonto HSB Stockholm		538 511	537 973
Övriga fordringar	Not 11	21 328	9 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	233 899	213 735
		<u>2 646 462</u>	<u>2 091 236</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 12 000 000 10 000 000

Kassa och bank Not 14 16 699 22 061

Summa omsättningstillgångar 14 663 161 12 113 297

Summa tillgångar **80 144 903** **77 105 607**

U mlr

RAB Jan 7/21
M. Johansson
Jan 2

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

849 750

849 750

Upplåtelseavgifter

3 428 426

3 428 426

Yttre underhållsfond

11 499 166

11 849 515

15 777 34216 127 691*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

20 090 405

16 706 615

Årets resultat

2 931 547

3 033 441

23 021 95219 740 056

Summa eget kapital

38 799 29435 867 747**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

38 465 57638 628 456

38 465 576

38 628 456

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

303 538

356 304

Skatteskulder

94 930

50 434

Fond för inre underhåll

270 320

273 701

Övriga skulder

Not 16

56 436

53 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 154 8091 875 529

2 880 033

2 609 404

Summa skulder

41 345 609

41 237 860

Summa eget kapital och skulder**80 144 903****77 105 607**

d mh

PAE
TU
2020-08-31
2019-08-31
Pau 3

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 931 547	3 033 441
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 007 207	2 681 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 938 754	5 714 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 872	-31 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	270 629	-820 198
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 184 511	4 863 235
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 193 366	-5 841 272
Investeringar i maskiner/inventarier	-323 474	-72 607
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	20 200	20 200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 496 640	-5 893 679
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-162 880	-214 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 880	-214 320
Årets kassaflöde	2 524 992	-1 244 764
Likvida medel vid årets början	11 875 567	13 120 331
Likvida medel vid årets slut	14 400 559	11 875 567

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

U. M.

*PAE Jan 2020
M. J. Jan 2020
Jan 2020*



HSB Bostadsrättsförening Marmorn 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 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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.

d m

*PAK 90 2/1
2019 Jan 2019
Jan 2019*

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 098 084	13 098 084
Hyror	1 907 184	1 771 244
Övriga intäkter	400 532	335 922
Bruttoomsättning	<u>15 405 800</u>	<u>15 205 250</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 772	-2 508
Hyresförluster	-379	-41
	15 402 649	15 202 701
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 601 535	1 614 019
Reparationer	894 683	851 245
El	1 104 080	1 558 087
Uppvärmning	1 244 660	1 451 747
Vatten	559 093	680 387
Sophämtning	568 095	437 726
Fastighetsförsäkring	161 763	156 664
Kabel-TV och bredband	147 012	146 868
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	924 231	919 281
Förvaltningsarvoden	441 898	445 373
Övriga driftkostnader	178 501	119 170
	7 825 551	8 380 566
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	239 072	207 539
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 061	43 646
Administrationskostnader	169 294	155 762
Extern revision	35 000	35 000
Konsultkostnader	67 444	4 777
Medlemsavgifter	78 495	77 896
	630 366	524 619
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	304 010	272 706
Revisionsarvode	7 200	7 000
Sociala avgifter	76 819	75 884
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-9 603
Övriga personalkostnader	0	-3 002
	388 229	342 985
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	787	970
Ränteintäkter HSB placeringskonto	540	538
Ränteintäkter HSB bunden placering	48 614	44 473
Övriga ränteintäkter	685	523
	50 625	46 503
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	299 334	265 747
Övriga räntekostnader	491	322
	299 825	266 069

J.M.H.

RAG
Tu
Jan
Jan
J



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	102 428 043	96 062 591
Anskaffningsvärde mark	423 190	423 190
Årets investeringar	3 121 314	6 365 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 972 547	102 851 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 179 515	-35 549 074
Årets avskrivningar	-2 874 999	-2 630 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 054 514	-38 179 515
Utgående bokfört värde	64 918 033	64 671 718
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	211 000 000	211 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	466 000 000	466 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	9 600 000
Summa taxeringsvärde	692 400 000	692 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	998 355	925 748
Årets investeringar	323 474	72 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 321 829	998 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-797 595	-746 713
Årets avskrivningar	-132 208	-50 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 803	-797 595
Bokfört värde	392 026	200 760
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	58 733	582 913
Årets investeringar	3 384 440	5 841 272
Omklassificering till byggnad	-3 312 388	-6 365 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 784	58 733
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier Windy ek.förening 25 st å 4 040 kr	60 600	80 800
Nedskrivning aktier Windy ek.förening	-20 200	-20 200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 900	61 100
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 403	1 969
Övriga fordringar	2 925	7 397
	21 328	9 366
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	225 300	205 264
Upplupna intäkter	8 599	8 471
	233 899	213 735

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Uner

PAE
Jan
Jan
7

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Noter** **2020-08-31** **2019-08-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	12 000 000	10 000 000
	12 000 000	10 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 479	1 479
Handelsbanken	15 220	651
Nordea	0	19 931
	16 699	22 061

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788943136	0,57%	2020-09-03	9 516 576	102 880
Nordea	39788943144	0,57%	2020-09-03	1 500 000	0
Nordea	39788976093	0,42%	2020-10-05	7 000 000	0
Nordea	39788976026	0,67%	2022-03-16	3 500 000	0
Stadshypotek AB	60905	0,94%	2020-10-30	5 595 000	60 000
Stadshypotek AB	86390	0,85%	2021-03-01	4 000 000	0
Swedbank	2951899554	0,79%	2023-09-11	7 354 000	0
				38 465 576	162 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 302 696

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 651 176

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar totalt uttagna	66 846 400	66 846 400
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	66 846 400	66 846 400

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	56 436	53 436
	56 436	53 436

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 293 894	1 167 246
Övriga upplupna kostnader	860 915	708 283
	2 154 809	1 875 529

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

D mh

PAE SA Jan 8/20
29
M J Jan 8



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter

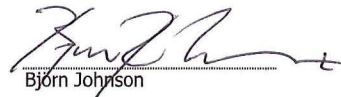
2020-08-31 2019-08-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18 november 2020


Anette Ekstrand

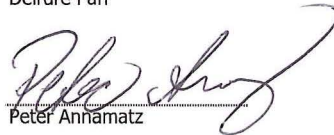

Björn Johanson


Bo Andersson


Deirdre Parr


Elisabeth Palmgren


Karl-Axel Jonsson


Peter Annamatz

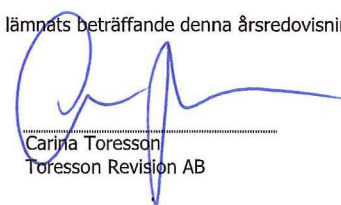

Susanna Hummerhielm


Thomas Kvaernå


Ylva Maria Hammarsten

Vår revisionsberättelse har 2020 11-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Monica Kroon
Internrevisor


Carina Toresson
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening
Marmorn i Stockholm, org.nr 702001-4085.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2019 – 31 augusti 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2019 – 31 augusti 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

✓ Mh

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 30/11 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Monica Kroon
Internrevisor

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2020/2021

	Budget 2019/2020	Bokslut 2019/2020	Budget 2020/2021
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	1 221 156	1 234 181	1 240 000
Hysesintäkter biluppstplats	484 000	485 857	490 000
Årsavgifter bostäder	13 098 084	13 098 084	13 098 084
Hysesbortfall p-platser		-2 772	
Hyses- o avgiftsförluster		-379	
Fakturerad fastighetsskatt	15 600	46 400	34 080
Övriga avgifter	21 600	18 410	15 600
Avgift andrahandsupplåtelse	150 000	188 161	150 000
Hyror gästrum	120 000	116 392	120 000
Hyra förråd	5 928	5 944	5 952
Överlåtelseavgift	70 000	116 792	70 000
Pantförskrivningsavgifter	70 000	89 318	70 000
Övriga rörelseintäkter	10 000	6 261	5 000
Nettoomsättning	15 266 368	15 402 649	15 298 716
Fastighetskostnader			
Driftskostnader			
Personalkostnader			
Arvoden förtroendevalda	-311 210	-304 010	-321 471
Arvoden revisorer	-7 200	-7 200	-7 200
Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	-85 044	-76 819	-103 268
Arbetsmarknadsförsäkring kollektivanställd	0	-200	0
Summa personalkostnader	-403 454	-388 229	-431 939
Fastighetsskötsel och lokalvård			
Fastighetsskötsel byggnad	-880 000	-871 214	-880 000
Fastighetsskötsel mark	-225 000	-246 562	-250 000
Städ	-392 000	-387 004	-392 000
Städ, extra	-41 000	-68 135	-49 000
Snörenhållning	-100 000	-28 620	-100 000
Summa fastighetsskötsel och städ	-1 638 000	-1 601 535	-1 671 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2020/2021

	Budget 2019/2020	Bokslut 2019/2020	Budget 2020/2021
Reparationer			
Löp underhåll, byggnad	-1 000 000	-41 048	-1 000 000
Löp underhåll, dörrar		-7 810	
Löp underhåll, V A		-111 327	
Löp underhåll, tvättutrustning		-64 405	
Löp underhåll, sopsug		-2 937	
Löp underhåll, gemensamma utrymmen		-7 054	
Löp underhåll, värme		-31 664	
Löp underhåll, ventilation		-965	
Löp underhåll, el		-55 070	
Löp underhåll, hiss		-186 242	
Löp underhåll, tak		-11 041	
Löp underhåll, fasad		-15 938	
Löp underhåll, fönster		-14 232	
Löp underhåll, markytor		-217 331	
Löp underhåll, hyreslokal		-32 811	
Löp underhåll, nycklar/låssystem		-69 354	
Löp underhåll, jourutr. montör		-4 042	
Skador och självrisker		-2 531	
Vattenskador			
Skadegörelse		-17 904	
Löp underhåll, övrigt		-1 039	
Summa reparationer	-1 000 000	-894 745	-1 000 000
Taxebundna utgifter			
El, fastighet	-1 500 000	-1 104 080	-1 450 000
Fjärrvärme	-1 500 000	-1 244 660	-1 400 000
Vatten	-630 000	-559 093	-600 000
Sopsuganläggning	-390 000	-382 176	-390 000
Grovsopor	-130 000	-125 272	-130 000
Källsortering/Returpapper	-60 000	-60 647	-60 000
Summa taxebundna utgifter	-4 210 000	-3 475 928	-4 030 000
Övriga avgifter			
Fastighetsförsäkringar	-161 000	-161 763	-167 000
Kabel-TV	-149 000	-145 808	-149 000
Datakommunikation, ex bredband	-4 000	-1 204	-1 300
Summa övriga avgifter	-314 000	-308 775	-317 300
Förvaltningsarvoden			
Digitala förvaltningstjänster	-20 400	-20 872	-22 000
Ekonomiförvaltning	-404 000	-401 933	-413 000
Övriga köpta tjänster	-20 000	-19 033	-20 000
Summa förvaltningsarvoden	-444 400	-441 838	-455 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2020/2021

	Budget 2019/2020	Bokslut 2019/2020	Budget 2020/2021
Övrig drift			
Tomträttsavgäld			
Hyror och arrenden	-241 000	-239 072	-240 340
Förbrukningsinventarier	-10 000	-4 863	-10 000
Datakostnader, övriga	-5 000	-3 388	-5 000
Varuinköp för förbrukning	-50 000	-32 809	-50 000
Möteskostnader stämma	-20 000	-27 052	-30 000
Möteskostnader styrelse	-20 000	-2 063	-10 000
Möteskostnader övriga	-3 000		-3 000
Föreningsverksamhet	-15 000	-1 492	-15 000
Kostnad för årsredovisning	-30 000	-27 724	-30 000
Gästlägenhet	-10 000	-2 601	-10 000
Övriga driftskostnader	-5 000		-5 000
Gåvor	-5 000	-2 000	-5 000
Kontorsmateriel	-20 000	-26 473	-25 000
Trycksaker	-25 000	-12 588	-25 000
Kopiering	-3 000	0	-3 000
Telefon	-30 000	-25 400	-30 000
Post	-3 000		-3 000
Långtidsbevakning inkasso	-5 000		-5 000
Juristarvode	-10 000	-40 901	-50 000
Överlåtelseavgift	-70 000	-102 338	-70 000
Pantavgift	-70 000	-76 163	-70 000
Revision	-35 000	-35 000	-35 000
Bolagsverket, avg	-2 700	-1 000	-2 700
Energideklaration		-42 344	
Konsultkostnad		-23 650	-25 000
Övriga externa tjänster	-15 000	-1 450	-15 000
Tillsynsavgifter myndigheter		-5 582	
Medlemsavgifter HSB	-65 000	-72 913	-67 284
Medlemsavgifter, övriga	-1 000		
Summa övrig drift	-768 700	-808 866	-839 324
Summa driftskostnader	-8 778 554	-7 919 916	-8 744 563
Planerat underhåll			
Planerat underhåll, VA		-87 224	
Planerat underhåll, balkonger	-165 000		-250 000
Planerat underhåll, markytor	-150 000	-263 125	
Summa planerat underhåll	-315 000	-350 349	-250 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2020/2021

	Budget 2019/2020	Bokslut 2019/2020	Budget 2020/2021
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-130 000	-154 000	-154 000
Kommunal fastighetsavgift	-742 000	-770 231	-770 000
Summa fastighetsskatt	-872 000	-924 231	-924 000
Avskrivningar			
Avskrivning på byggnader	-2 702 575	-2 874 999	-2 978 047
Avskrivning på om- och tillbyggnader			
Avskrivning på maskiner och inventarier	-52 991	-132 208	-117 686
Summa avskrivningar	-2 755 566	-3 007 207	-3 095 733
Summa fastighetskostnader	-12 721 120	-12 201 703	-13 014 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter			
Ränteintäkter från HSB Avräkningskonto		786	759
Ränteintäkter från HSB Placeringskonto	538	540	
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar		685	
Ränteintäkter 3-mån inlåning	42 750	48 614	47 250
Skattefria ränteintäkter			
Vinst avyttring obl o övr värdepapper			
Summa ränteintäkter	43 288	50 625	48 009
Räntekostnader			
Räntekostnader fastighetslån	-330 000	-299 334	-330 000
Räntekostnader övriga		-491	
Nedskrivning finansiella tillgångar		-20 200	
Summa räntekostnader	-330 000	-320 025	-330 000
Summa finansiella kostnader	-286 712	-269 400	-281 991
Avlyft från yttre fond	315 000	350 349	250 000
Årets resultat	2 573 536	3 281 895	2 252 429



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