



HSB Brf Vågskivan ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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.



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2021-06-30

Tid: 18.00

Plats: Meddelas senare

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte 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 resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 702002-5503

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Org.nr: 702002-5503

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vågskivan 34, 36 och 37 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 212 | 8 319 |
| Lokaler | 16 | 530 |

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1930

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Dock har föreningen haft en avgiftsfri månad för medlemmarna.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under hösten 2020 gjordes översyn av all avloppsventilation i fastigheten.

Lokal 9001 beläget på hörnet Tjurbergsgatan/Blekingegatan har genomgått stor renovering för kommersiell uthyrning.

Renovering av föreningens portar har påbörjats och kommer att slutföras under våren 2021. När detta har slutförts planeras ett bättre låssystem för föreningens portar.

Grovsoppantering har flyttats från Hallandsgatan 46 till Tjurbergsgatan 38 vilket medfört en viss kostnadsreducering.

Slamsugning i gårdarnas avloppsbrunnar har utförts.

Stuprören har renoverats.

Nya trädgårdsmöbler har köpts in.

Under maj månad 2020 startades en grupp med syfte att odla i pallkragar. Lappar sattes upp för att locka intresserade till att odla kryddor och dylikt. Föreningen bidrog till inköp av pallkragar, ytskikt och jord samt perenna växter. De grödor som var säsongsbetonade delade gruppen kostnaden för. En Facebookgrupp bildades där gruppen fördelade ansvaret för vattningen. Även år 2021 finns intresse för odling och intresseförfrågningar kommer sättas upp på anslagstavlor i portarna samt i föreningens nyhetsbrev.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Framtida planerat underhåll

Föreningen har för avsikt att besiktiga samtliga fönster för att få en uppfattning om hur status är. Planerad målning och reparation är sen planerad. Omfattning är beroende av statusen. Detta har skjutits upp något p.g.a. Corona restriktioner. Men förhoppningsvis sätts detta igång i höst 2021.

Övriga väsentliga händelser

Under året beslutades att det kollektiva bostadsrättstillägget ska tas bort från och med den 1 januari 2021.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Folksam från och med den 1 januari 2021. En betalningsfri månadsavgift/hyra gavs medlemmarna år 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 1 fullmakt röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Rune Bergström
Cecilia Berg
Birgit Petterson
Michel Agugliaro
Maria Lindgren
Erik Persson
Fredrik Wachtmeister
Johanna Waleij
Max Guidotti

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Rune Bergström
Cecilia Berg
Birgit Petterson
Daniel Olderius
Michel Agugliaro
Maria Lindgren
Fredrik Wachtmeister
Åsa Furén Thulin
Max Guidotti

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rune Bergström, Maria Lindgren och Birgit Petterson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rune Bergström, Birgit Petterson, Michel Agugliaro och Cecilia Berg.

Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Revisorer

Ragnar Eythorsson Föreningsvald ordinarie
Ulrika Fricker Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Emma Johnsson, Fredrik Snellman och Karina Martinez Danielsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes löpande under året.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 238 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 26 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

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

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 637 | 694 | 693 | 694 | 694 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 775 | 839 | 787 | 790 | 751 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 166 | 146 | 178 | 189 | 207 |
| Belåning, kr/kvm | 1 532 | 1 538 | 1 549 | 1 563 | 1 573 |
| Räntekänslighet | 3% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Totala driftkostnader kr/kvm* | 592 | 677 | 589 | 582 | 516 |
| Energikostnader kr/kvm | 180 | 187 | 190 | 189 | 188 |

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

Belåning, kr/kvm

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

| Övriga nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 6 451 | 6 987 | 6 954 | 6 983 | 6 633 |
| Resultat efter finansiella poster | 635 | 478 | -1 808 | -444 | 751 |
| Soliditet | 39% | 36% | 35% | 39% | 40% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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 | 6 837 129 |
| Rörelsekostnader | - 6 087 886 |
| Finansiella poster | - 113 958 |
| Årets resultat | 635 285 |

| | |
|-----------------------|------------------|
| Planerat underhåll | + 156 094 |
| Avskrivningar | + 678 155 |
| Årets sparande | 1 469 534 |

Årets sparande per kvm total yta 166

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 294 500 | 4 799 611 | 425 672 | 2 908 873 | 478 417 |
| Reservering till fond 2020 | | | 491 000 | -491 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -156 000 | 156 000 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 478 417 | -478 417 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | 635 285 |
| Belopp vid årets slut | 294 500 | 4 799 611 | 760 672 | 3 052 290 | 635 285 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 387 290 |
| Årets resultat | 635 285 |
| Reservering till underhållsfond | -491 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 156 000 |
| Summa till stämmans förfogande | 3 687 575 |

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **3 687 575**

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 450 799 | 6 986 530 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 386 330 | 429 237 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -4 814 728 | -5 606 970 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -195 753 | -173 029 |
| Planerat underhåll | | -156 094 | -105 416 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -243 157 | -221 286 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -678 155 | -712 362 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-6 087 886</u> | <u>-6 819 062</u> |
| Rörelseresultat | | 749 243 | 596 705 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 17 958 | 9 182 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -131 916 | -127 470 |
| Summa finansiella poster | | <u>-113 958</u> | <u>-118 288</u> |
| Årets resultat | | 635 285 | 478 417 |

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | <u>18 016 453</u> | <u>18 694 607</u> |
| | 18 016 453 | 18 694 607 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>18 016 953</u> | <u>18 695 107</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

| | |
|--------|---|
| 11 532 | 0 |
|--------|---|

Avräkningskonto HSB Stockholm

| | |
|-----------|-----------|
| 1 751 158 | 1 201 927 |
|-----------|-----------|

Placeringskonto HSB Stockholm

| | |
|-----------|-----------|
| 1 586 360 | 1 584 771 |
|-----------|-----------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 10 | 29 915 | 29 917 |
|--------|--------|--------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 11 | <u>383 708</u> | <u>149 894</u> |
| | 3 762 673 | 2 966 510 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 12 | 2 800 000 | 2 800 000 |
|--------|-----------|-----------|

Kassa och bank

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 13 | 10 728 | 11 373 |
|--------|--------|--------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>6 573 401</u> | <u>5 777 882</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>24 590 354</u> | <u>24 472 990</u> |
|-------------------|-------------------|

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 294 500 | 294 500 |
| Upplåtelseavgifter | 4 799 611 | 4 799 611 |
| Yttre underhållsfond | 760 672 | 425 672 |
| | <u>5 854 783</u> | <u>5 519 783</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 052 290 | 2 908 873 |
| Årets resultat | 635 285 | 478 417 |
| | <u>3 687 575</u> | <u>3 387 290</u> |
| Summa eget kapital | <u>9 542 358</u> | <u>8 907 073</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 3 816 445 | 13 533 104 |
| | <u>3 816 445</u> | <u>13 533 104</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 9 766 659 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | 213 118 | 325 097 |
| Skatteskulder | 57 750 | 38 850 |
| Fond för inre underhåll | 280 548 | 280 548 |
| Övriga skulder | Not 16 16 800 | 20 033 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 896 676 | 1 268 285 |
| | <u>11 231 551</u> | <u>2 032 813</u> |
| Summa skulder | 15 047 996 | 15 565 917 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>24 590 354</u> | <u>24 472 990</u> |

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 635 285 | 478 417 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 678 155 | 712 362 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 313 440</u> | <u>1 190 778</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -245 344 | 230 877 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-467 921</u> | <u>-155 432</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 600 175 | 1 266 223 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>-50 000</u> | <u>-100 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -50 000 | -100 000 |
| Årets kassaflöde | 550 175 | 1 166 223 |
| Likvida medel vid årets början | 5 598 071 | 4 431 848 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 148 246 | 5 598 071 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*



HSB Bostadsrättsförening Vågskivan 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.

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 2,6% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 298 323 | 5 771 472 |
| Hyror | 786 434 | 792 317 |
| Bredband | 318 000 | 318 000 |
| Övriga intäkter | 158 342 | 156 861 |
| Bruttoomsättning | <u>6 561 099</u> | <u>7 038 650</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -110 296 | -49 609 |
| Hyresförluster | -4 | -2 511 |
| | 6 450 799 | 6 986 530 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättningar | 386 330 | 429 237 |
| | 386 330 | 429 237 |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 529 610 | 583 959 |
| Reparationer | 880 174 | 1 674 346 |
| El | 139 278 | 142 102 |
| Uppvärmning | 1 212 628 | 1 290 293 |
| Vatten | 244 268 | 218 982 |
| Sophämtning | 225 889 | 236 796 |
| Fastighetsförsäkring | 320 905 | 230 209 |
| Kabel-TV och bredband | 364 248 | 352 266 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 390 588 | 379 564 |
| Förvaltningsarvoden | 432 874 | 430 076 |
| Övriga driftkostnader | 74 266 | 68 377 |
| | 4 814 728 | 5 606 970 |

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Noter | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|---|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 10 756 | 21 805 |
| Administrationskostnader | 100 577 | 56 403 |
| Extern revision | 18 500 | 18 576 |
| Konsultkostnader | 2 800 | 13 125 |
| Medlemsavgifter | 63 120 | 63 120 |
| | 195 753 | 173 029 |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | |
| Arvode styrelse | 165 550 | 160 154 |
| Revisionsarvode | 11 825 | 11 625 |
| Övriga arvoden | 4 731 | 0 |
| Sociala avgifter | 52 551 | 49 307 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| Övriga personalkostnader | 8 300 | 0 |
| | 243 157 | 221 286 |
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 464 | 715 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 1 589 | 1 583 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 15 556 | 6 567 |
| Övriga ränteintäkter | 349 | 317 |
| | 17 958 | 9 182 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 138 481 | 126 220 |
| Övriga räntekostnader | -6 565 | 1 250 |
| | 131 916 | 127 470 |

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 27 387 106 | 27 387 106 |
| Anskaffningsvärde mark | 1 135 000 | 1 135 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 522 106 | 28 522 106 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 827 499 | -9 115 137 |
| Årets avskrivningar | -678 155 | -712 362 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 505 653 | -9 827 499 |
| Utgående bokfört värde | 18 016 453 | 18 694 607 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 82 000 000 | 82 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 164 000 | 3 164 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 179 000 000 | 179 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Summa taxeringsvärde | 269 764 000 | 269 764 000 |
| 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 | 29 915 | 29 917 |
| | 29 915 | 29 917 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 382 935 | 149 077 |
| Upplupna intäkter | 773 | 817 |
| | 383 708 | 149 894 |

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|------------------|------------------|------------|----------------------|--------|----------------------|--------|-------------|-------|------------|-----------|---|--------|-------------|-------|------------|-----------|---|--------|-------------|-------|------------|-----------|---|--|--|--|--|------------|---|--|--|
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 800 000 | 800 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bunden placering 12 månader HSB Stockholm | 2 000 000 | 2 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2 800 000 | 2 800 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 13 | Kassa och bank | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Nordea | 10 728 | 11 373 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 10 728 | 11 373 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788459153</td><td>0,59%</td><td>2022-12-21</td><td>3 816 445</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788912087</td><td>0,80%</td><td>2021-06-16</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788981127</td><td>0,63%</td><td>2021-07-01</td><td>4 766 659</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>13 583 104</td><td>0</td></tr></tbody></table> | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | Nordea | 39788459153 | 0,59% | 2022-12-21 | 3 816 445 | 0 | Nordea | 39788912087 | 0,80% | 2021-06-16 | 5 000 000 | 0 | Nordea | 39788981127 | 0,63% | 2021-07-01 | 4 766 659 | 0 | | | | | 13 583 104 | 0 | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea | 39788459153 | 0,59% | 2022-12-21 | 3 816 445 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea | 39788912087 | 0,80% | 2021-06-16 | 5 000 000 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea | 39788981127 | 0,63% | 2021-07-01 | 4 766 659 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 13 583 104 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 13 583 104 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 3 816 445 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 17 676 600 | 17 676 600 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | 9 766 659 | 100 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 9 766 659 | 100 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 16 | Övriga skulder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Källskatt | 16 800 | 16 800 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 0 | 3 233 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 16 800 | 20 033 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | 9 736 | 4 754 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 600 215 | 543 104 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga upplupna kostnader | 286 725 | 720 427 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 896 676 | 1 268 285 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 Vågskivan i Stockholm


Noter

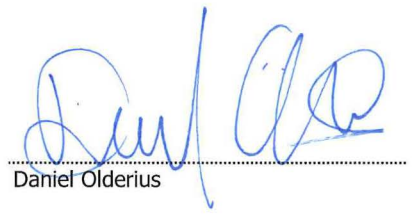
2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 18/5 2021


.....
Birgit Petterson


.....
Cecilia Berg


.....
Daniel Oldelius


.....
Fredrik Wachtmeister


.....
John Michel Agugliard

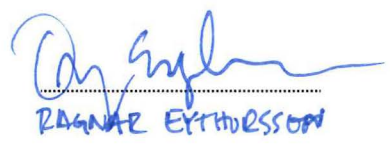

.....
Maria Lindgren


.....
Rune Bergström

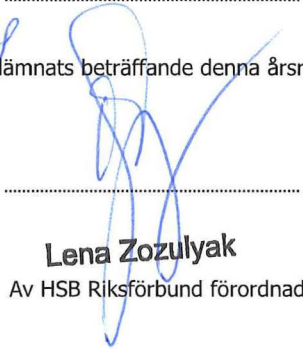
.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har 2021-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
RAGNAR EYRHRESSON

Av föreningen vald revisor


.....
Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vågskivan i Stockholm, org.nr. 702002-5503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vågskivan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vågskivan i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/05 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stockholm 17/5 2021

.....
Ragnar Evertsson
Av föreningen vald revisor

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor