



# HSB BRF LYCKEBY ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 716420-3072

# Styrelsen för HSB Brf Lyckeby i Haninge

Org.nr: 716420-3072

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*lsg*





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Haninge Vendelsö 3:1730 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	R o k	Antal	Kvm
Bostadsrätter	134	9 462	1	16	672
Parkeringar	109		2	76	4 608
Garageplatser	32		4	42	4 182
				134	9 462

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen höjning inför 2020.

#### Genomfört planerat underhåll

- Parkering- Bättringsmålning av befintliga parkeringsrutor.
- Parkering våren- Laddstolpe för två elbilar är installerat i området.
- Lägenhet- Vi har bytt ut sex varmvattenberedare under året.
- Belysning våren- All belysningen inom området har bytts ut till LED lampor.
- Flaggstång utbytt samt inköp av julgransbelysning med LED lampor.
- Värmesystem hösten- Energideklaration genomförd. Skall utföras vart 10:e år.
- Tak våren samt hösten- Inspektion av taken i området, med åtföljande reparation av befintliga tegelpannor, rensning av hängrännor samt manuell mossborttagning på föreningslokalens tak. Säkerhetsanordningar för takarbete har kompletterats efter nya arbetsmiljöregler.
- Trädfällning hösten- Träd som växte för nära fastigheter eller var murkna.
- Föreningslokal september- Målning av föreningslokal samt utbyte av el armaturer.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Hösten 2020	Ventilation	Styrelsen beslutade i december 2019 att under 2020 köpa in tjänst från HSB gällande utbyte av fläktfilter i alla lgh.
Våren 2020	Hemsida	Styrelsen flyttar föreningens hemsida till HSB´s portal. Arbetet pågår och beräknas klart våren 2020.
2020	Tak	Plåtarbeten på tak, utbyte av dåliga ventilationsstosar skall utföras. Styrelsen inväntar ytterligare offert.
2019-2020	Entrebalkonger, ytskikt	Ytbeläggning på två entrebalkonger Sjömansvägen är utbytt. Arbetet fortsätter till våren på de balkonger där ytbeläggningen släppt.
2019-2020	Ventilation	Rengöring av alla ventilationsgaller på nedre plan är utfört under hösten 2019, arbetet fortsätter med övre plan under 2020.
2020	Ventilation	OVK besiktning skall utföras under år 2020.
2019-2020	Värme	Värmesystem, Styrelsen har beställt nulägesanalys och utvärdering av befintliga värmetekniska system. Detta för att eventuellt komplettera med solceller och eller värmepumpar, samt IMD (individuellt mätning och debitering). Delrapport av arbetet har lämnats och beräknas klart under år 2020 med slutrapport till styrelsen.
2019-2020	Värme	Legaletternas byts ut mot nya. Arbetet är beställt och beräknas börja 4 februari 2020.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	Tak	Inspektion av taken med åtföljande reparation av läkt, byte av tegelpannor, mossborttagning och besprutning med grön fri för att hålla mossan borta från våra tak.
2012-2013	Ventilation	Utbyte av ventilationssystem mot ett modernare och effektivare system.
2013-2015	Fasad	Målning av våra fastigheter slutfördes under 2015.
2014	Lägenhet	Radonmätning genomfördes under året med ett godkänt resultat.
2015	Lägenhet	Lägenhetsbesiktning genomfördes under året för att försöka förekomma nya
2016	Parkering	Utökning med fem nya parkeringsplatser för uthyrning till boende i föreningen.
2016	Lekplats	Ny klätterställning med fallsand till gård 2.
2017	Lekplats	Nya gungor med gummimattor till gård 6, ny gungleksak till gård 5 och fallsand under rutschkanan på gård 1.
2017	Tvättstuga	Nytt större torkskåp samt utbyte av två tvättmaskiner.
2017	Mark	Ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.
2017	Ventilation	OVK genomförd och kontroll av värme och ventilation.
2018	Mark	Uppsättning av vägbommar i området.
		En p-plats har dränerats och därefter asfalterats.
2018	Värmesystem	Vi har bytt ut åtta st. varmvattenberedare och 2 st. legaletter (värmesystem).

### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har som ambition att amortera ner lånen, och under år 2019 har vi gjort en extraamortering med 1 miljon kronor.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 29 var röstberättigade, då det även fanns 3 fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgitta Blom	Ordförande
Elias Eriksson	Ledamot
Samuel Käariä	Ledamot
Marga Sjöström	Ledamot
Milan Lasic	Ledamot
Jonas Berglund	HSB-ledamot
Roger Björck	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgitta Blom	Ordförande
Elias Eriksson	Ledamot
Jonas Berglund	HSB-ledamot
Marga Sjöström	Ledamot
Milan Lasic	Ledamot
Samuel Käariä	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Blom, Elias Eriksson och Samuel Käariä.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgitta Blom, Marga Sjöström, Samuel Käariä och Milan Lasic. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Rolf Allebratt	Föreningsvald ordinarie
Mahlene Styffe	Föreningsvald suppleant
Mårten Fredriksson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Birgitta Blom och Samuel Käariä.

### Valberedning

Valberedningen består av Marcus Norfelt.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes september 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd 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 179 (183) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 17 (12) 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.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	777	745	777	777	776
Totala Intäkter kr/kvm	835	808	836	835	851
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	378	396	399	320	332
Belåning, kr/kvm	8 073	8 312	8 547	8 745	8 961
Räntekänslighet	10%	11%	11%	11%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	300	269	273	306	245
Energikostnader kr/kvm	58	55	50	47	44

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

*copy*



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

### Belåning, kr/kvm

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

### Drift och underhåll

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

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 905	7 642	7 907	7 903	8 049
Resultat efter finansiella poster	2 556	2 599	2 085	2 092	-677
Soliditet	17%	14%	12%	9%	7%

(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		7 905 024
Rörelsekostnader	-	4 141 357
Finansiella poster	-	1 208 130
<b>Årets resultat</b>		<b>2 555 537</b>
Planerat underhåll	+	89 550
Avskrivningar	+	935 972
<b>Årets sparande</b>		<b>3 581 059</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>378</b>

*DSH*



**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Lyckeby i Haninge****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	8 515 042	0	2 902 697	-632 036	2 599 259
Reservering till fond 2019			1 316 000	-1 316 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-89 550	89 550	
Balanserad i ny räkning				2 599 259	-2 599 259
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 555 537
Belopp vid årets slut	8 515 042	0	4 129 147	740 772	2 555 537

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 967 222
Årets resultat	2 555 537
Reservering till underhållsfond	-1 316 000
Ianspråktagande av underhållsfond	89 550
Summa till stämmans förfogande	<b>3 296 309</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>3 296 309</b>
-------------------------	------------------

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

*WJ*

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 905 024	7 641 702
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 930 329	-2 755 525
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 694	-109 345
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-178 362	-177 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-935 972</u>	<u>-935 972</u>
Summa rörelsekostnader		-4 141 357	-3 978 440
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 763 667</b>	<b>3 663 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 683	16 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 225 813</u>	<u>-1 080 205</u>
Summa finansiella poster		-1 208 130	-1 064 003
<b>Årets resultat</b>		<b>2 555 537</b>	<b>2 599 259</b>

my

**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 083 726	86 019 699
Pågående nyanläggningar	Not 8	197 500	0
		<u>85 281 226</u>	<u>86 019 699</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 281 726</u>	<u>86 020 199</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 667	530
Övriga fordringar	Not 10	4 500 833	3 366 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	344 480	321 594
		<u>4 851 980</u>	<u>3 688 377</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 13	110 800	110 800
Summa omsättningstillgångar		<u>8 262 780</u>	<u>7 099 178</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>93 544 506</u></b>	<b><u>93 119 376</u></b>

mf



**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 515 042	8 515 042
Yttre underhållsfond	4 129 147	2 902 697
	<u>12 644 189</u>	<u>11 417 739</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	740 772	-632 036
Årets resultat	2 555 537	2 599 259
	<u>3 296 309</u>	<u>1 967 222</u>
Summa eget kapital	<u>15 940 498</u>	<u>13 384 961</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>75 072 091</u>	<u>77 391 442</u>
	75 072 091	77 391 442
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 314 353	1 260 153
Leverantörsskulder	466 708	390 789
Skatteskulder	22 297	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>728 559</u>	<u>692 031</u>
	2 531 917	2 342 973
Summa skulder	<u>77 604 008</u>	<u>79 734 415</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>93 544 506</u></b>	<b><u>93 119 376</u></b>

Cmk



## HSB Brf Lyckeby i Haninge

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 555 537	2 599 259
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	935 972	935 972
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 491 509	3 535 231
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 384	576 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 744	75 516
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 601 870	4 187 708
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-197 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-197 500	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 265 151	-2 219 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 265 151	-2 219 800
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 139 219</b>	<b>1 967 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 705 733</b>	<b>4 737 825</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 844 951</b>	<b>6 705 733</b>

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



## HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 535 397 kr.

*AMK*



**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 347 984	7 046 301
Hyror	519 009	518 250
Övriga intäkter	45 187	82 576
Bruttoomsättning	<u>7 912 180</u>	<u>7 647 127</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 126	-5 420
Hyresförluster	-30	-5
	<b>7 905 024</b>	<b>7 641 702</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	170 826	244 489
Reparationer	832 810	549 067
El	92 090	108 781
Vatten	460 281	414 777
Sophämtning	184 207	176 243
Fastighetsförsäkring	154 086	140 078
Kabel-TV och bredband	220 199	219 276
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	301 604	274 668
Förvaltningsarvoden	375 354	382 463
Övriga driftkostnader	49 322	38 272
Planerat underhåll	89 550	207 411
	<b>2 930 329</b>	<b>2 755 525</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	15 732	15 048
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 774	22 905
Administrationskostnader	34 448	34 864
Extern revision	13 000	13 788
Medlemsavgifter	22 740	22 740
	<b>96 694</b>	<b>109 345</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	134 400	134 400
Revisionsarvode	5 500	5 426
Sociala avgifter	38 262	37 572
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>178 362</b>	<b>177 598</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 142	1 428
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	412
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 852	13 552
Övriga ränteintäkter	689	810
	<b>17 683</b>	<b>16 202</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 225 813	1 078 173
Övriga räntekostnader	0	2 032
	<b>1 225 813</b>	<b>1 080 205</b>

CMF



## HSB Brf Lyckeby i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 311 109	98 311 109
Ingående anskaffningsvärde mark	7 117 000	7 117 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 428 109</b>	<b>105 428 109</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 408 410	-18 472 438
Årets avskrivningar	-935 972	-935 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 344 383</b>	<b>-19 408 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 083 726</b>	<b>86 019 699</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 480 000	64 480 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 309 000	821 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 320 000	25 320 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	960 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>107 453 000</b>	<b>91 581 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	197 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>197 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	66 682	67 018
Skattefordran	0	4 303
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 433 739	3 294 521
Placeringskonto HSB Stockholm	412	412
	<b>4 500 833</b>	<b>3 366 253</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	343 942	321 056
Upplupna intäkter	538	538
	<b>344 480</b>	<b>321 594</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 300 000	3 300 000
	<b>3 300 000</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	110 800	110 800
	<b>110 800</b>	<b>110 800</b>

mf



## HSB Brf Lyckeby i Haninge

Noter 2019-12-31    2018-12-31**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19218082	0,76%	2020-09-07	8 570 604	45 537
SBAB	19218112	1,54%	2023-11-10	9 671 391	50 756
SBAB	24427986	1,26%	2021-09-08	7 264 250	137 000
SBAB	24428044	1,56%	2022-12-09	7 952 753	150 000
SBAB	24428052	0,86%	2020-03-12	12 600 000	200 000
SBAB	26806364	0,61%	2020-03-12	1 750 000	200 000
Swedbank hypotek	854457777	2,55%	2026-01-23	7 746 315	143 948
Swedbank hypotek	854457785	2,55%	2026-01-23	8 104 904	150 622
Swedbank hypotek	854457793	1,90%	2021-12-20	7 811 718	145 150
Swedbank hypotek	854457801	1,90%	2021-12-20	4 914 509	91 330
				<b>76 386 444</b>	<b>1 314 343</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 072 101
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 814 729
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				16 552 000	16 552 000
Kommunal borgen Haninge Kommun				59 834 444	62 099 595
Summa				<u>76 386 444</u>	<u>78 651 595</u>

**Not 15    Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	1 314 353	1 260 153
	<u>1 314 353</u>	<u>1 260 153</u>

**Not 16    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	45 886	53 729
Förutbetalda hyror och avgifter	607 917	557 661
Övriga upplupna kostnader	74 756	80 641
	<u>728 559</u>	<u>692 031</u>

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

*avg*





**HSB Brf Lyckeby i Haninge**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/4-20

Birgitta Blom

Elias Eriksson

Jonas Berglund

Marga Sjöström

Milan Lasic

Samuel Tuomas Kääriä

Vår revisionsberättelse har 2020-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning

Rolf Allebratt

**Martin Fredriksson**

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

11/26/11 10:41 AM

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckeby i Haninge, org.nr. 716420-3072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckeby i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

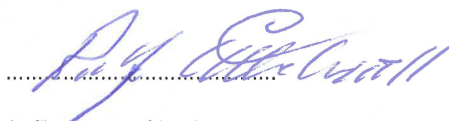
Stockholm den 29/4 2020

2020-05-04



BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Martin Fredriksson**



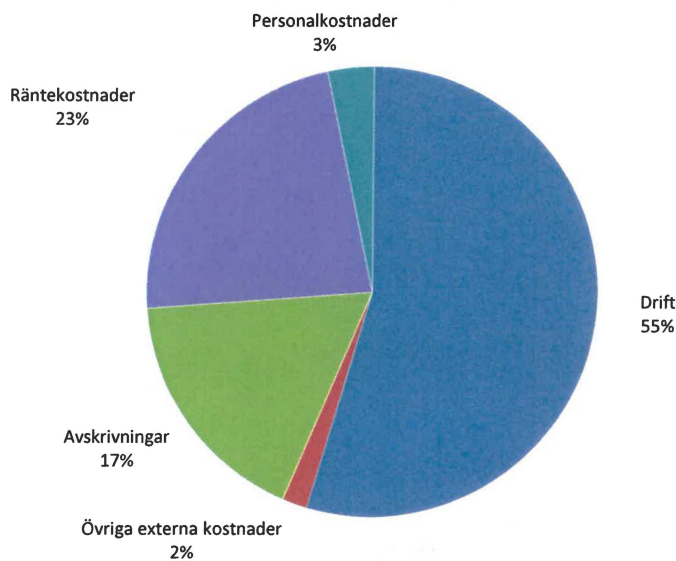
Av föreningen vald revisor



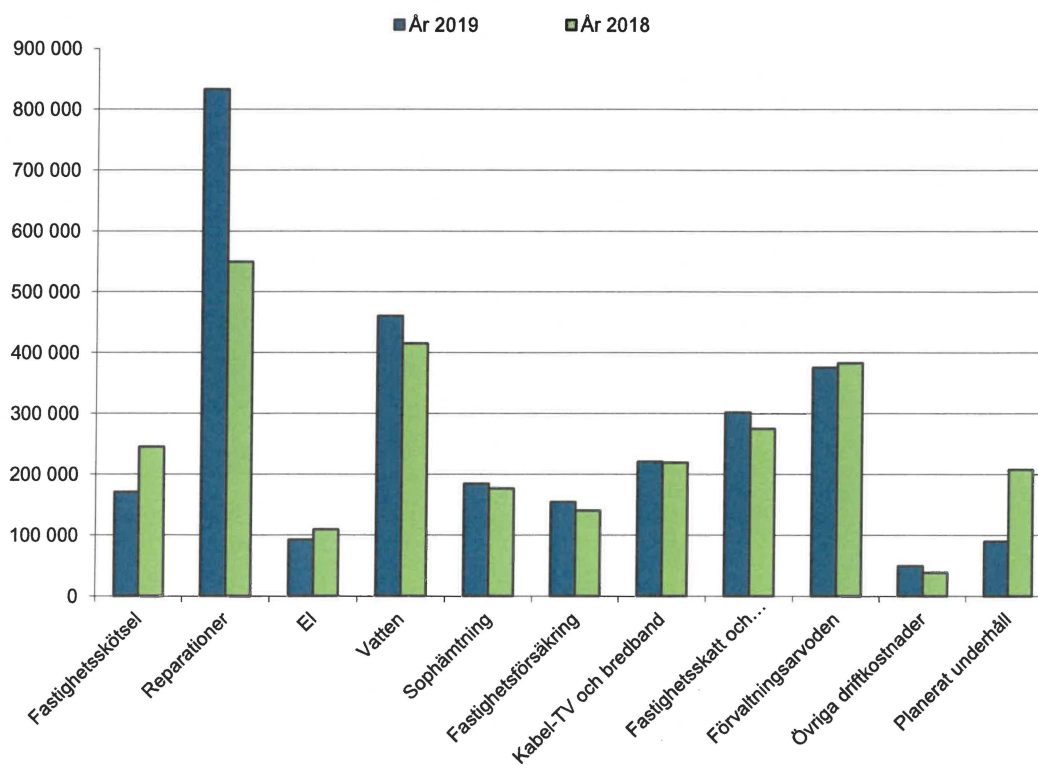


## HSB Brf Lyckeby i Haninge

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

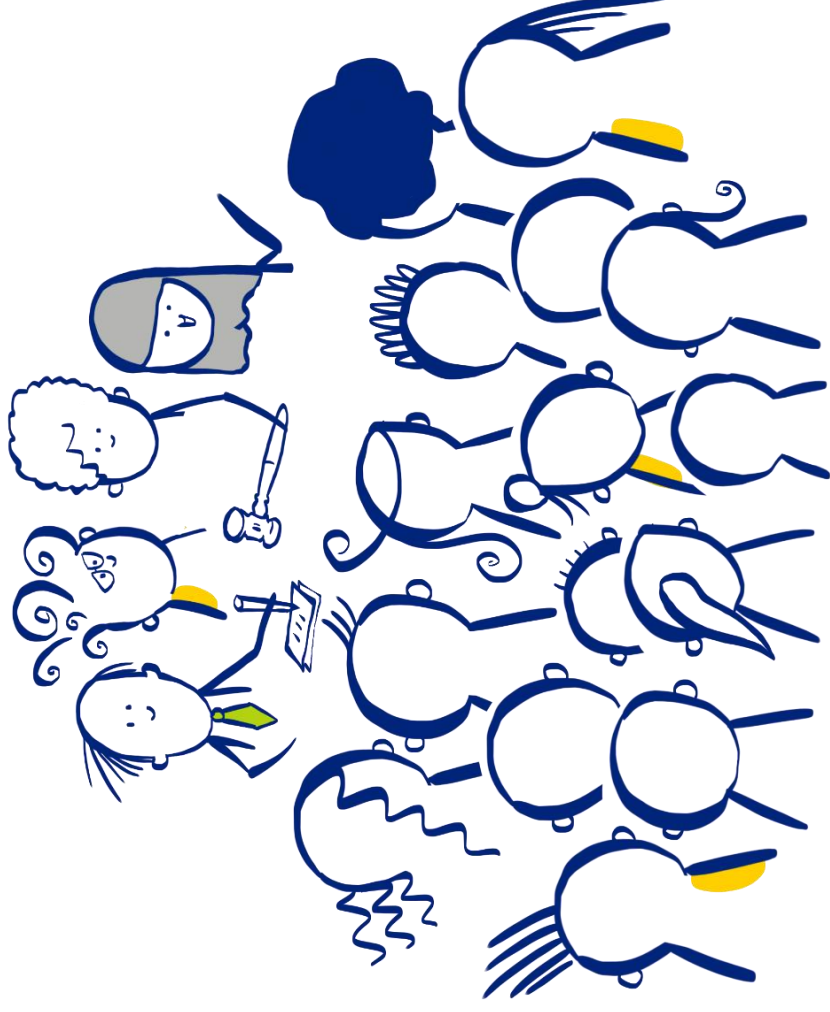
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

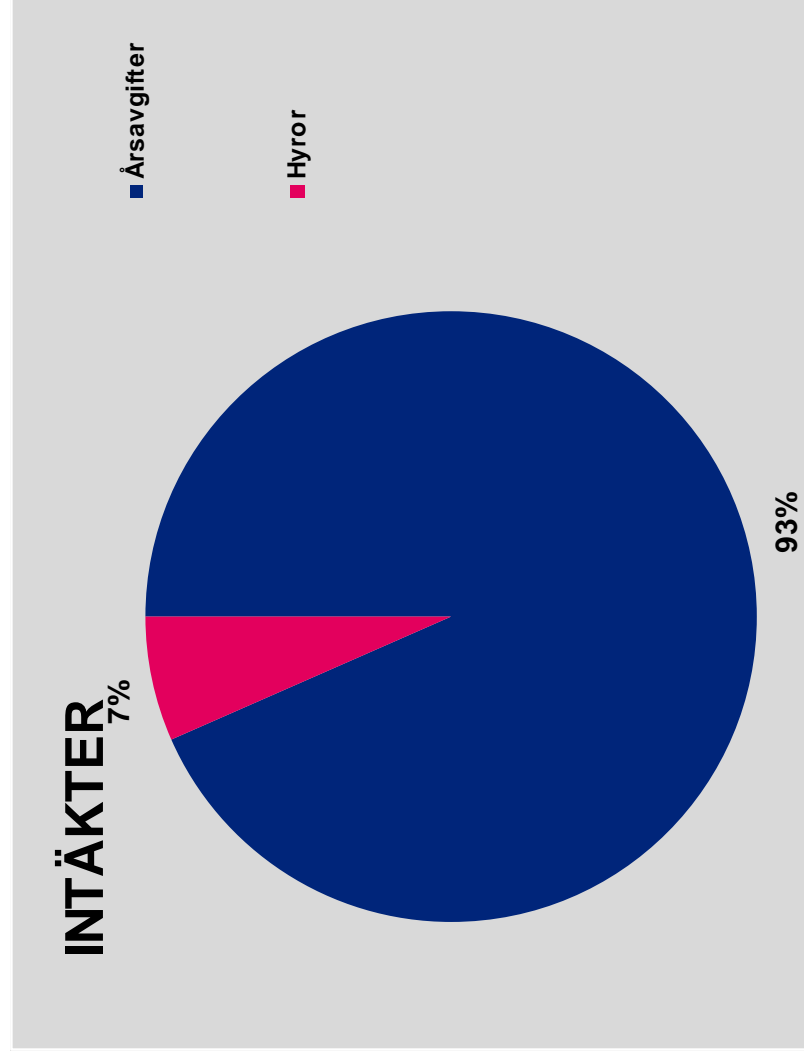
# BOKSLUTSPRESENTATION



2019  
HSB Brf Lyckeby i Haninge



# INTÄKTER



Intäkter	2019	2018
Årsavgifter	7 347 984	7 046 301
Hyror	519 009	518 250
Övriga intäkter	45 187	82 576
<b>Totalt</b>	<b>7 912 180</b>	<b>7 647 127</b>

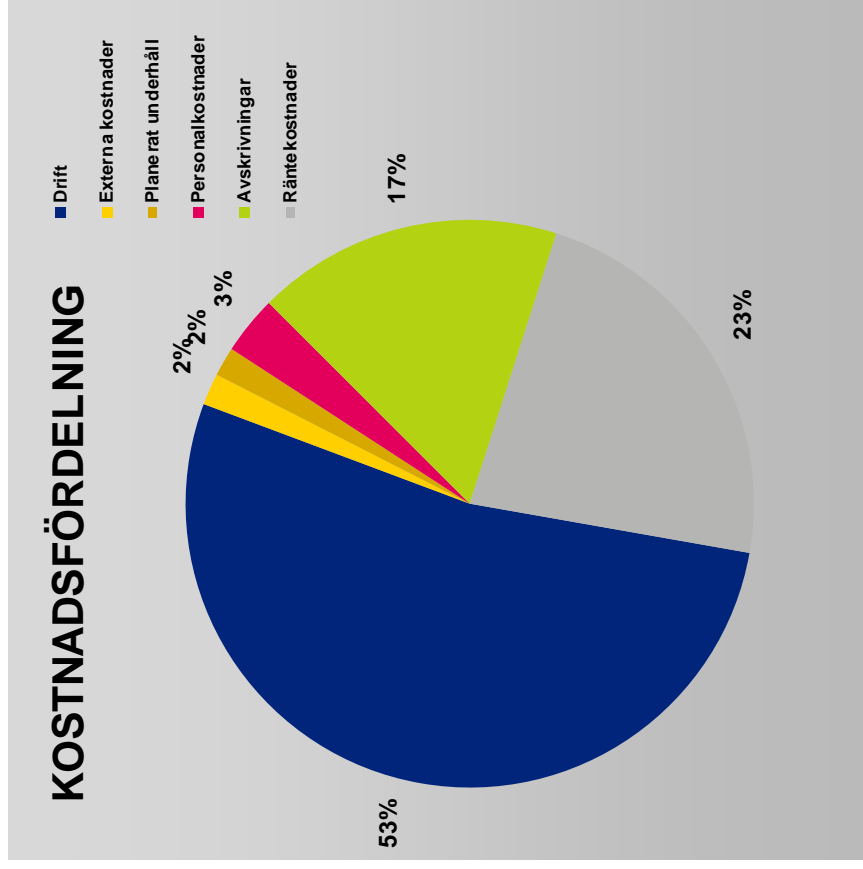
  

Bortfall	2019	2018
Avgifts/hyresbortfall	-7 126	-5 420
Hyresförluster	-30	-5
<b>Totalt</b>	<b>-7 156</b>	<b>-5 425</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>7 905 024</b>	<b>7 641 702</b>



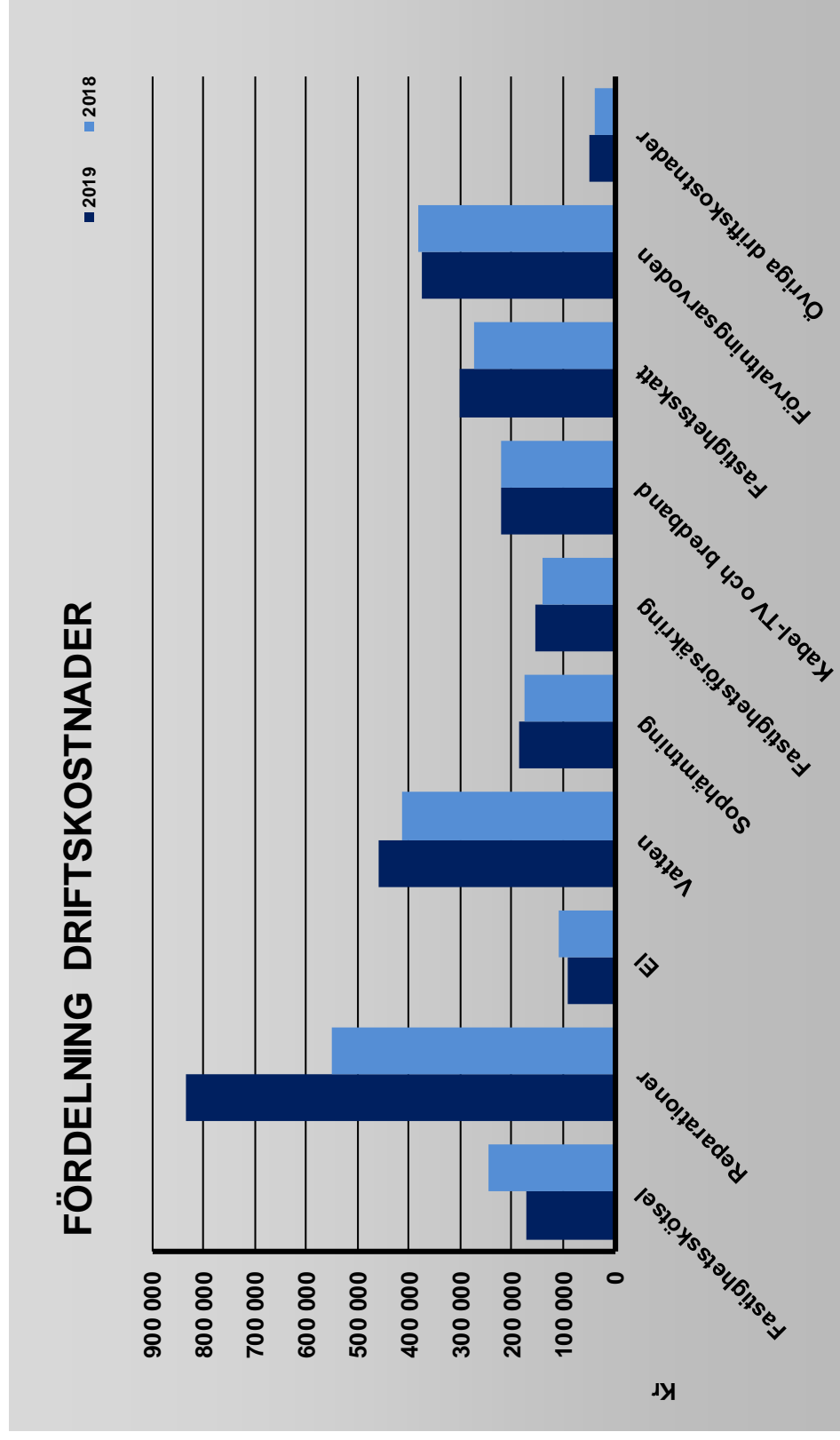


# KOSTNADSFÖRDELNING



	2019	2018
Drift	2 840 779	2 548 114
Externa kostnader	96 694	109 345
Planerat underhåll	89 550	207 411
Personalkostnader	178 362	177 598
Avskrivningar	935 972	935 972
Räntekostnader	1 225 813	1 080 205
<b>Totalt</b>	<b>5 367 170</b>	<b>5 058 645</b>

# DRIFTSKOSTNADER



# PLANERAT UNDERHÅLL

## Kostnader underhåll 2019

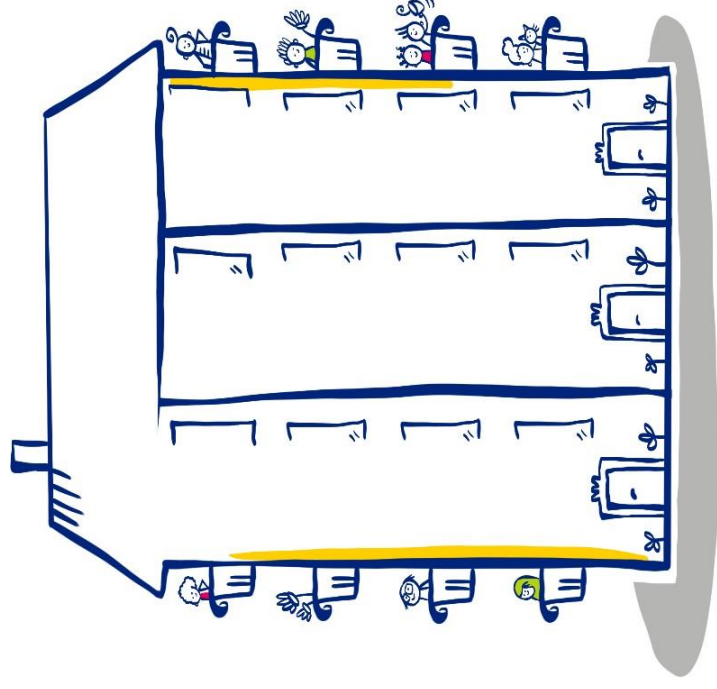
Totalt 89 550

### Större utförda åtgärder

Målning entre och festlokal 27 050

Laddstation 38 362

P-platser 24 138





# PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	2019	2018
Arvode styrelse	134 400	134 400
Revisionsarvode	5 500	5 426
Sociala avgifter	38 262	37 572
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>178 362</b>	<b>177 598</b>



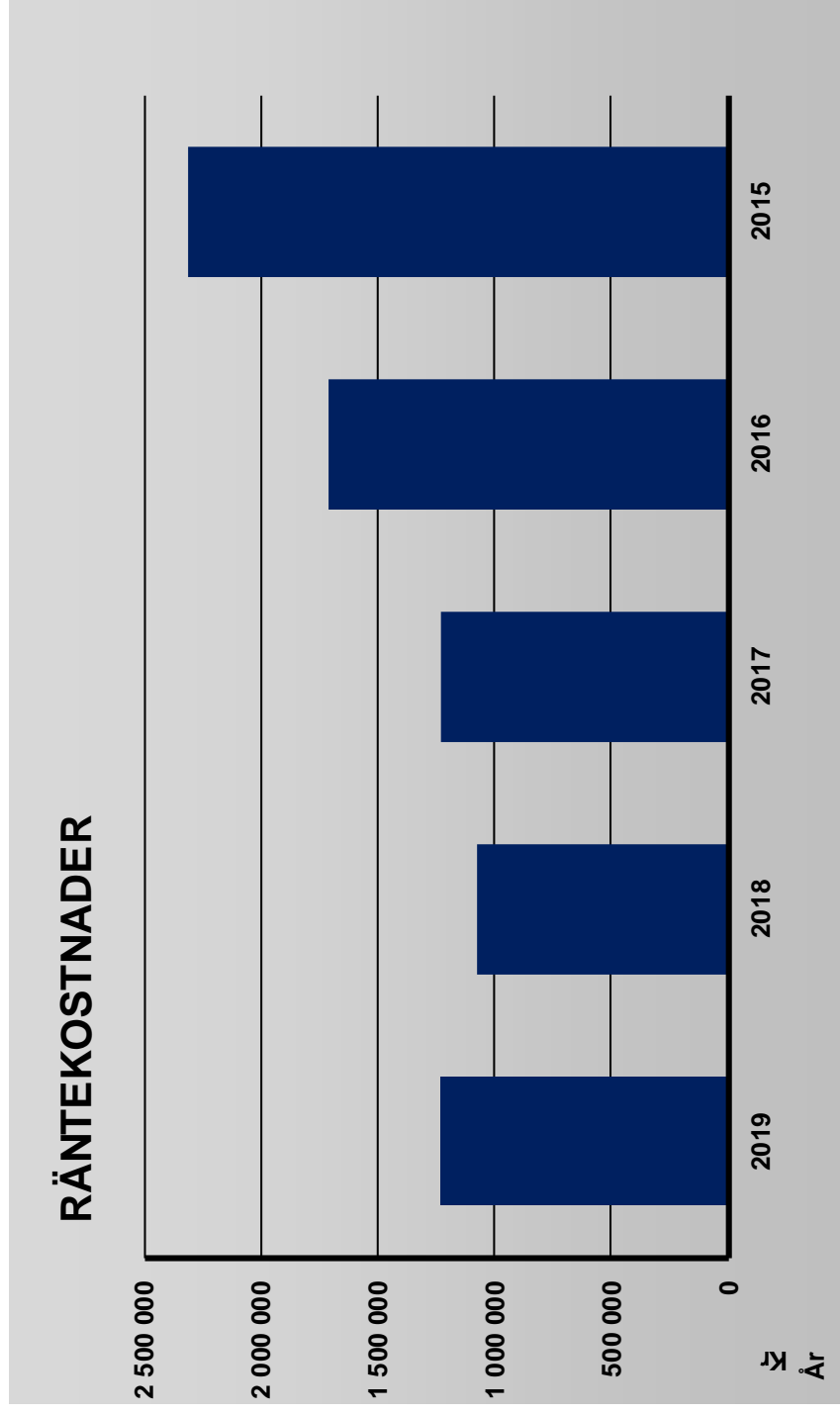


# HSB BUNDEN PLACERING

<b>Startdatum</b>	<b>Avser</b>	<b>Saldo</b>	<b>Lösendatum</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränta</b>
2019-12-16	HSB Stockholm	2 000 000	2020-03-16	3 mån	0,45%
2019-12-21	HSB Stockholm	1 300 000	2020-03-21	3 mån	0,45%
		<b>3 300 000</b>			

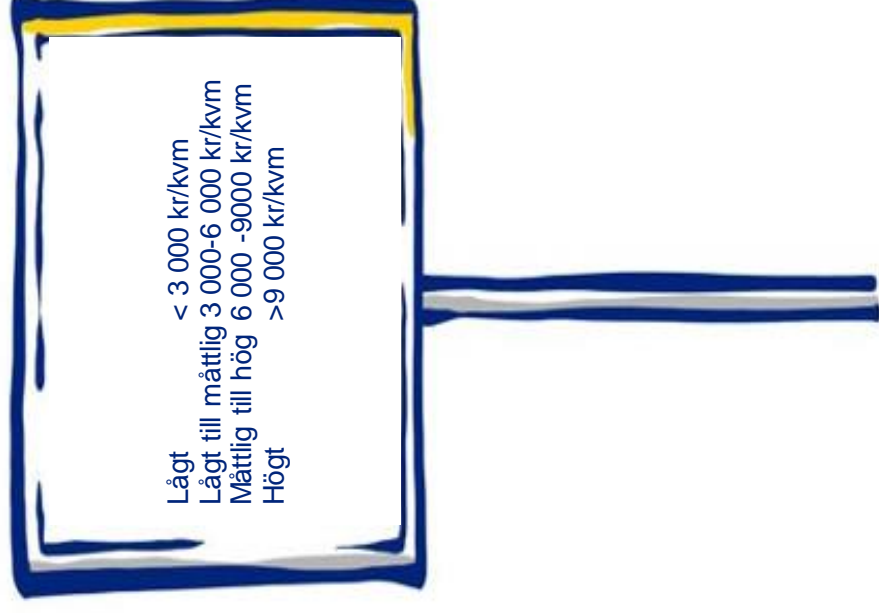


# RÄNTEKOSTNADER



# Lån per kvadratmeter total yta

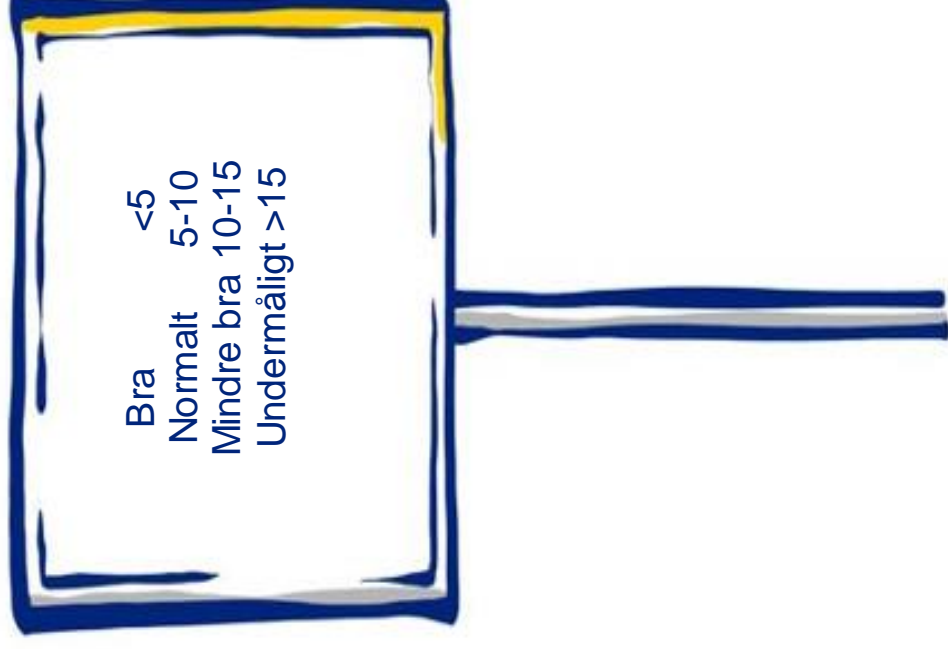
## 8 073 kr/kvm



# Räntekänslighet

## 10

Föreningens  
räntekänslighet visar hur  
mycket risk som finns  
inbyggt i föreningens lån.





# RESULTATUTVECKLING





# Föreningens sparande

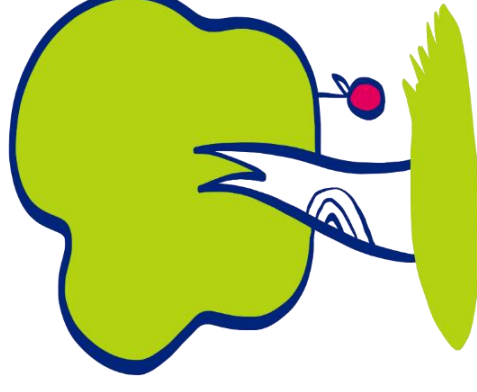
Årets resultat	2 555 537
Avskrivningar	935 972
Planerat underhåll	89 550
<b>Årets sparande</b>	<b>3 581 059</b>
<b>Årets sparande per kvm</b>	<b>378</b>

Hur mycket sparar  
föreningen för framtida  
underhåll och  
investeringar?



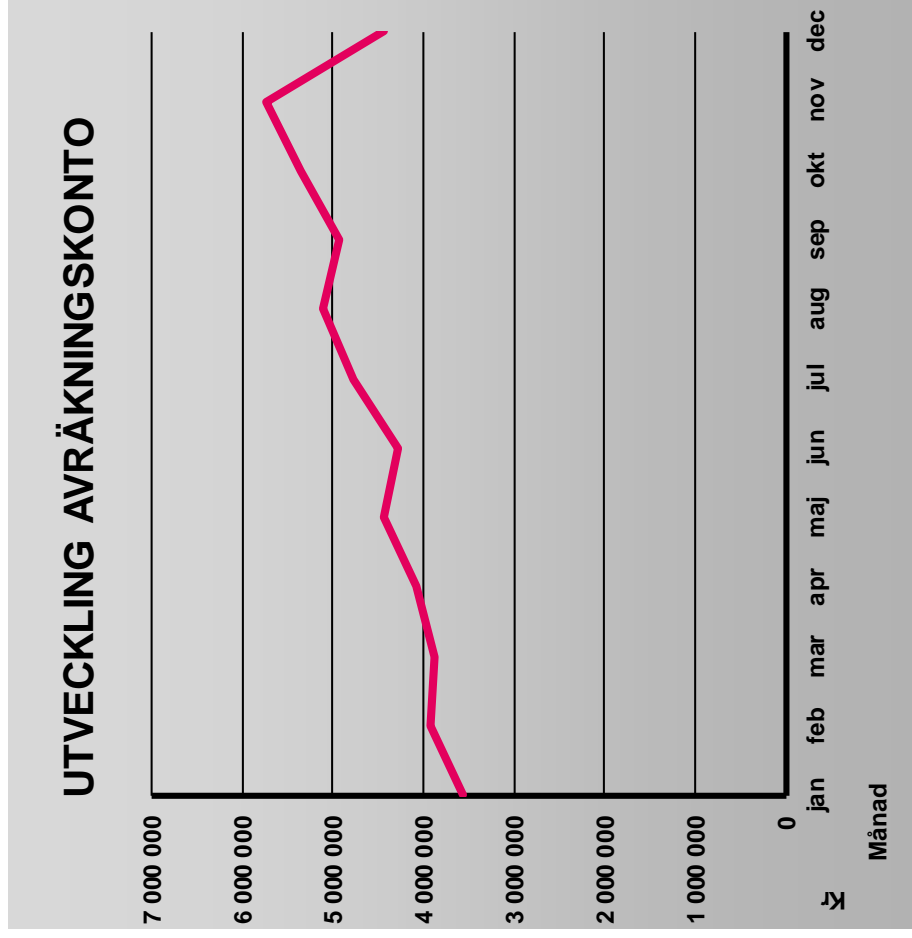
# ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar	85 281 226
Varav pågående projekt	197 500
Finansiella anläggningstillgångar	500





# AVRÄKNINGSKONTO HSB STOCKHOLM



## Avräkningskonto 2019

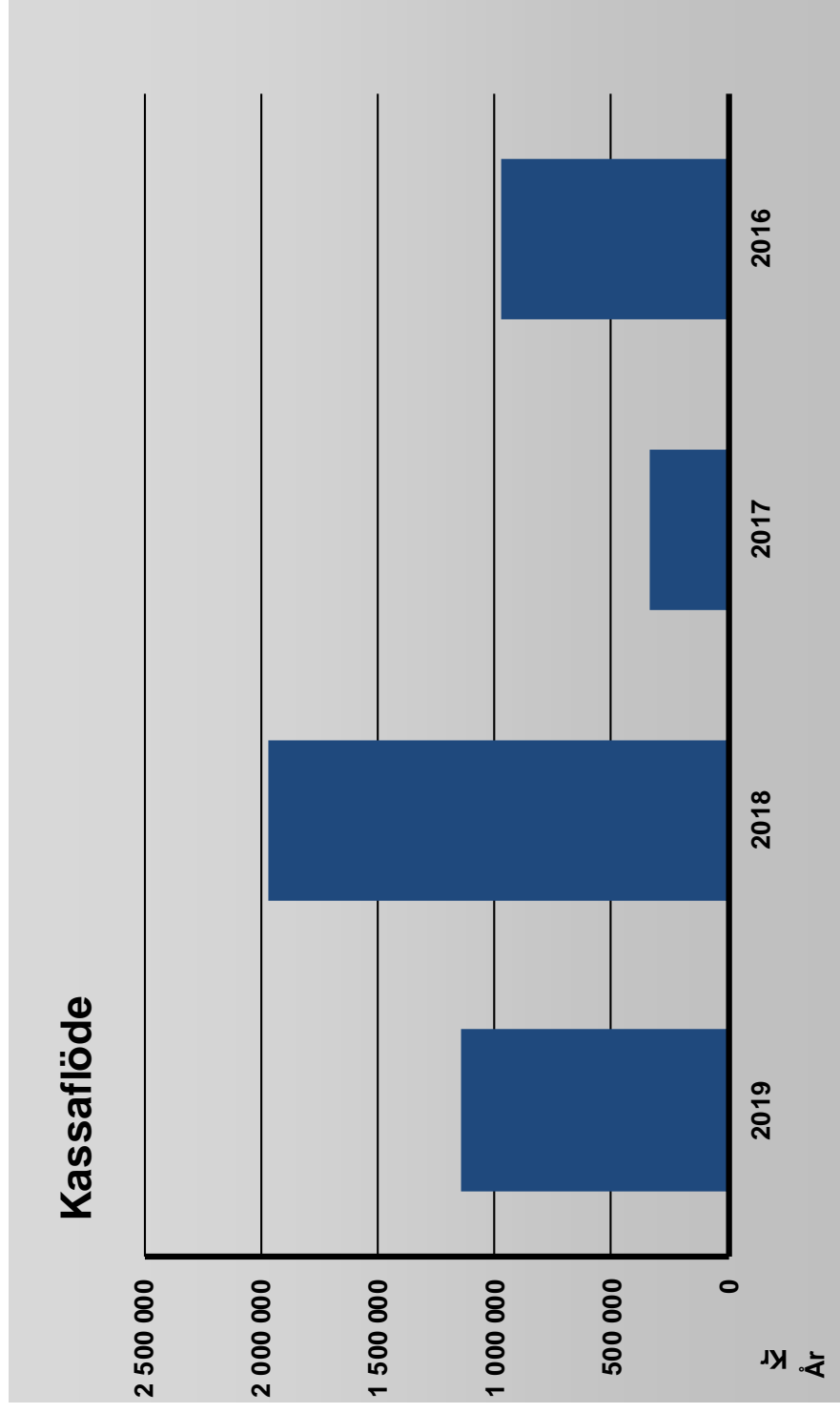
Saldo	4 433 739
Snittsaldo	4 539 259
Lägsta	3 559 021
Högsta	5 745 436

## Övriga konton 2019

Nordea bankkonto	110 800
Skattekonto	66 682
Placeringskonto HSB	412



# UTVECKLING KASSAFLÖDE





# LÅN

Långivare	Saldo	Ränteändr.	Ränta	Amortering
SBAB	8 570 604	2019-12-31	0,76%	45 537
SBAB	9 671 391	2023-11-10	1,54%	50 756
SBAB	7 264 250	2021-09-08	1,26%	137 000
SBAB	7 952 753	2022-12-09	1,56%	150 000
SBAB	12 600 000	2019-12-31	0,86%	200 000
SBAB	1 750 000	2020-03-11	0,61%	200 000
Swedbank hypotek	7 746 315	2026-01-23	2,55%	143 948
Swedbank hypotek	8 104 904	2026-01-23	2,55%	150 622
Swedbank hypotek	7 811 718	2021-12-20	1,90%	145 150
Swedbank hypotek	4 914 509	2021-12-20	1,90%	91 330
	<b>76 386 444</b>			<b>1 314 343</b>



# 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**