



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Lödaren

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.



## Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna till ordinarie föreningsstämma i HSBs bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm.

**Måndagen den 23 maj 2022** är det dags. Välkommen till **Ulvsunda slott**, tältet på framsidan, **kl 18.30** (stämman startar kl 19.00).

Under föreningsstämman bjuder bostadsrättsföreningen på smörgåsar och dryck.

**Välkomna!**

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor 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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a. Motion - sopsortering
  - b. Motion - träningsrum
25. Föreningsstämmans avslutande

## **Enligt stadgar för HSB Bostadsrättsföreningen Lödaren i Stockholm**

### § 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 föreningen 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.

### § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag. Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.



Org Nr: 702001-3632

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Org.nr: 702001-3632

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702001-3632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1943. Fastigheten Borraren 2, Fräsaren 2, Lödaren 4 förvärvades 1944-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	1944-01-01	1944
Fräsaren 2	1944-01-01	1944
Lödaren 4	1944-01-01	1944

### Totalt 3 objekt

Samtliga i Stockholms kommun. Fastigheten Stockholm Borraren 2, Fräsaren 2 samt Lödaren 4 upplåts av Stockholms Kommun/Exploateringskontoret med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2023. på 10 år. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa försäkring AB. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3389
1	lokaler (hyresrätt)	137
40	p-platser	0
<b>Totalt 115 objekt</b>		<b>3526</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 72 st 2 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Asplund	Ordförande	2018-03-14	
Per-Olof Wahl	Ledamot	2021-06-29	
Catharina Blomberg	HSB ledamot	2016-05-25	
Lizbet Brittsten	Vice ordförande	2017-10-28	
Rikard Eliasson	Ledamot	2020-09-18	2021-04-24
Mikaela Benini	Ledamot	2021-06-29	
Ellinor Prawitz	Ledamot	2019-06-16	2021-06-29
Chet Baines	Ledamot	2021-06-29	
Hanna Carlsson	Ledamot	2019-06-16	2021-06-29
Patrik Söderström	Ledamot	2020-09-18	2021-06-29
Martin Björklund	Ledamot	2020-09-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alf Asplund, Lizbet Brittsten, Martin Björklund, Mikaela Benini, P-O Wahl och Chet Baines.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alf Asplund, Lizbet Brittsten, Ellinor Prawitz, Hanna Carlsson, Martin Björklund.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer har varit: Per-Erik Harnerud vald av föreningen, samt Ola Trané av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lotta Nordqvist (sammankallande) och Maria Jonsson (del av året), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. På stämman deltog 20 medlemmar varav 2 ombud med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-22.

Efter ny upphandling beslutade styrelsen att föreningen byter fastighetsförsäkringsbolag 2022-01-01. Ny försäkringsgivare är Protector AB.

Fastighetsägarna fortsätter att ta hand om vår fastighetsskötsel och vår tekniska fastighetsförvaltning. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ligger kvar hos HSB.

Styrelsen har arbetat "en man kort" under större delen av verksamhetsåret, då Rikard Eliasson lämnade styrelsen och föreningen pga flytt i juni 2021.

Styrelsens huvudsakliga fokus under året har varit att installera och driftsätta det nya tagglåssystemet. Efter några inkörsproblem fungerar nu systemet såsom det ska. Projektet hölls hela vägen inom budget.

Ekonomiskt jobbar vi med att bibehålla låga räntor för föreningens tre lån. Styrelsen bevakar noggrant ränteläget. Inga avgiftsförändringar är planerade.

Under 2022 kommer styrelsen se över ett eventuellt utbyte av hela eller delar av föreningens undercentral, som börjar få 20-talet år på nacken. Vi har budgeterat för ett byte och det ska förhoppningsvis kunna utföras utan upptag av nytt lån.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

- 2016 Isolering av vindar. Renovering av fasader och omgjutning av samtliga balkonger
- 2018 Stamspolning
- 2020 Alla föreningens sophus renoverades och målades och avfallshanteringen övergick samtidigt från säckar till kärl
- 2021 Alla lysrörsarmaturer nedre huset utbyta
- 2021 Installation av tagglås i samtliga entréer och sidodörrar på fastigheterna samt till föreningens bastu

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- 2022 Alla lysrörsarmaturer övre huset byts ut
- 2022 Radonmätning utförs första kvartalet
- 2022 Tillgång till vind förbättras med nya vindsstegar och säkerhetsanordningar
- 2022 Mindre målnings- och snickeriarbeten
- 2023 Alla lysrörsarmaturer mellersta huset byts ut

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 14 och avflyttat 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	171	261	213	212	268
Skuldsättning, kr/kvm	6 071	6 140	6 230	6 368	6 823
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	239	212	232	229	225
Driftskostnad, kr/kvm	792	669	736	692	642
Årsavgifter, kr/kvm	927	927	956	942	928
Totala intäkter, kr/kvm	983	971	1 012	986	972
Nettoomsättning, tkr	3 564	3 518	3 667	3 573	3 522
Resultat efter finansiella poster, tkr	-557	-115	55	71	225
Soliditet, %	6	8	8	8	7

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	85 246	0	0	85 246
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 876 527	0	-333 534	1 542 993
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 961 773</b>	<b>0</b>	<b>-333 534</b>	<b>1 628 239</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	141 574	26 400	333 534	359 934
Årets resultat, kr	-115 174	-115 174	-556 520	-556 520
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>26 400</b>	<b>-88 774</b>	<b>-222 986</b>	<b>-196 586</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 988 173</b>	<b>-88 774</b>	<b>-556 520</b>	<b>1 431 653</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 samt ianspråktagande skett med 528 534.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	26 400
Årets resultat, kr	-556 520
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	528 534
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-196 586</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-196 586</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 563 511	3 517 857
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 580 622	-2 173 043
Övriga externa kostnader	Not 3	-161 309	-123 117
Planerat underhåll		-528 534	-414 710
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 104	-130 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 942	-647 942
Summa rörelsekostnader		-4 048 511	-3 488 917
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-485 000</b>	<b>28 940</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	875	792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-72 394	-144 906
Summa finansiella poster		-71 519	-144 113
<b>Årets resultat</b>		<b>-556 520</b>	<b>-115 174</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 610 014	23 255 930
Inventarier och maskiner	Not 8	3 729	5 754
		<u>22 613 743</u>	<u>23 261 684</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 614 243</u>	<u>23 262 184</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 680	13 620
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 333 649	1 287 862
Övriga fordringar	Not 10	16 845	16 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	772 116	249 534
		<u>2 139 290</u>	<u>1 567 860</u>
Kassa och bank	Not 12	8 020	6 020
Summa omsättningstillgångar		<u>2 147 310</u>	<u>1 573 880</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>24 761 553</b></u>	<u><b>24 836 065</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	85 246	85 246
Yttre underhållsfond	<u>1 542 993</u>	<u>1 876 527</u>
	1 628 239	1 961 773
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	359 934	141 573
Årets resultat	<u>-556 520</u>	<u>-115 174</u>
	-196 586	26 400
Summa eget kapital	<u>1 431 653</u>	<u>1 988 173</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 004 193	22 254 193
Leverantörsskulder	745 031	119 036
Skatteskulder	9 882	7 662
Övriga skulder	Not 15 12 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>558 294</u>	<u>456 501</u>
	23 329 900	22 847 892
Summa skulder	23 329 900	22 847 892
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>24 761 553</u></b>	<b><u>24 836 065</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-556 520	-115 174
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	647 942	647 942
Kassaflöde från löpande verksamhet	91 422	532 768
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-525 642	-45 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	732 008	-136 841
Kassaflöde från löpande verksamhet	297 787	350 299
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-325 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>47 788</b>	<b>25 299</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 293 882</b>	<b>1 268 582</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 341 669</b>	<b>1 293 882</b>

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

**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 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 142 200	3 142 200
Hyror	252 402	241 314
Bredband	111 000	111 000
Övriga intäkter	62 889	46 452
Bruttoomsättning	<u>3 568 491</u>	<u>3 540 966</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 980	-23 099
Hyresförluster	0	-10
	<b>3 563 511</b>	<b>3 517 857</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	344 706	231 679
Reparationer	389 344	147 395
El	104 335	80 242
Uppvärmning	656 082	591 211
Vatten	105 695	112 404
Sophämtning	83 576	124 308
Fastighetsförsäkring	53 712	47 657
Kabel-TV och bredband	214 476	206 320
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 076	116 816
Förvaltningsarvoden	233 538	256 222
Tomträttsavgäld	236 900	236 900
Övriga driftkostnader	42 183	21 888
	<b>2 580 622</b>	<b>2 173 043</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 565	3 490
Administrationskostnader	113 004	72 337
Extern revision	10 500	10 175
Konsultkostnader	0	6 875
Medlemsavgifter	27 240	30 240
	<b>161 309</b>	<b>123 117</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	92 999	93 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	31 105	31 106
	<b>130 104</b>	<b>130 106</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	672	551
Övriga ränteintäkter	203	241
	<b>875</b>	<b>792</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	72 073	144 634
Övriga räntekostnader	321	272
	<b>72 394</b>	<b>144 906</b>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	32 650 932	32 650 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 650 932</b>	<b>32 650 932</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 395 002	-8 749 085
Årets avskrivningar	-645 917	-645 917
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 040 918</b>	<b>-9 395 002</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 610 014</b>	<b>23 255 930</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	453 000	453 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>69 811 000</b>	<b>69 811 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 500	40 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 500</b>	<b>40 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 746	-32 721
Årets avskrivningar	-2 025	-2 025
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 771</b>	<b>-34 746</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 729</b>	<b>5 754</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	16 845	16 845
	<b>16 845</b>	<b>16 845</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	772 116	249 534
	<b>772 116</b>	<b>249 534</b>

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	7 651	5 651
	Nordea	369	369
		<b>8 020</b>	<b>6 020</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Nordea	39758231359	0,22%
	Nordea	39798275594	0,33%
	Nordea	39798277406	0,31%
		Belopp	
		7 341 000	125 000
		6 137 500	125 000
		8 525 693	125 000
		22 004 193	375 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		20 129 193
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>
	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.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 304 455	25 304 455
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	22 004 193	22 254 193
		<b>22 004 193</b>	<b>22 254 193</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	12 500	10 500
		<b>12 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	13 184	15 305
	Förutbetalda hyror och avgifter	285 314	282 849
	Övriga upplupna kostnader	259 796	158 347
		<b>558 294</b>	<b>456 501</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alf Asplund

.....  
Catharina Blomberg

.....  
Chet Baines

.....  
Lizbet Brittsten

.....  
Martin Björklund

.....  
Mikaela Benini

.....  
Per-Olof Wahl

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Per-Erik Harnerud

.....  
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm, org.nr. 702001-3632

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lödaren i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Harnerud  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALF ASPLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 09:47:22



**MARTIN BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 20:48:26



**CHET BAINES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-08 kl. 13:27:56



**LIZBET BRITTSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 13:54:40



**MIKAELA BENINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 11:42:31



**CATHARINA BLOMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 07:19:30



**PER-OLOF WAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 13:10:18



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:19:08



**PER-ERIK HARNERUD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 11:10:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:53:19



**PER-ERIK HARNERUD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 11:24:50



## **Motioner 2022**

### **Motion 1, sopsortering**

Då sopsorteringen i föreningen är ett återkommande problem föreslår vi att man tittar på en bättre lösning liknande bifogad bild. En mer stabil anordning där soporna inte kan blåsa runt och skräpa ner samt att öppningarna till kärlen är så pass små att flyttkartonger och annat som inte hör hemma där, helt enkelt inte går att slänga in.

Vidare skulle vi även gärna se att man tittar på möjligheterna till kompostering i framtiden.

Hälsningar Linda & Mika, Almstigen 4

### **Svar på motion 1, sopsortering**

Styrelsen bifaller motionen genom att åta sig att undersöka en bättre lösning för sopsorteringen. Denna lösning ska, utöver sortering av tidningar och pappersförpackningar, inkludera sortering av matavfall.

### **Motion 2, träningsrum**

Vi skulle vilja föreslå en favorit i repris då detta ämne varit på tal redan tidigare.

Om utrymme finns hade vi gärna sett ett träningsrum/gym i någon av föreningens lokaler. Det behöver inte alls vara något avancerat utan bara ett rum med lite enklare utrustning där föreningens medlemmar kan motionera och röra på sig. Detta skulle bidra till både trivsel och välmående samt även öka föreningens anseende. Vi ställer mer än gärna upp och hjälper till med detta om det skulle bli aktuellt!

Med vänliga hälsningar,  
Mika Rignell & Linda Söderström  
Almstigen 4, lgh 49

### **Svar på motion 2, träningsrum**

Styrelsen bifaller motionen genom att åta sig att undersöka möjligheterna för träningsrum i någon av föreningens gemensamma lokaler. Styrelsen ämnar beakta följande faktorer:

- Huruvida lämplig lokal finns
- Huruvida det i eventuell lokal finns tillräcklig ventilation för ändamålet
- Om den uppskattade kostnaden för konvertering av lokalen till träningsrum anses rimlig och ryms inom budget.







# Fullmakt

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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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**