



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kåpan Nr 272

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 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 föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB Bostadsrättsförening HSB Brf Kåpan nr 272 kommer hållas genom poströstning.

Datum: onsdag 5 maj 2021

Tillfällig lag medger enbart poströstning efter beslut av styrelsen

Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras. Det finns starka skäl att begränsa det fysiska deltagandet vid föreningsstämmor i så stor utsträckning som möjligt under den rådande situationen. För att minska smittspridningen har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma ska genomföras med enbart poströstning utan fysisk närvaro.

Styrelsen i HSB brf Kåpan nr 272 har även i år med anledning av ovanstående beslutat att ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2021 ska genomföras med enbart poströstning, utan fysisk närvaro, och att utomstående inte ska ha rätt att närvara för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Information inför poströstning

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Bilaga 1	Dagordning, vilket också är Röstkort
Bilaga 2	Valberedningens förslag
Bilaga 3	Årsredovisning HSB brf Kåpan nr 272
Bilaga 4	Motion, en stycken

**Poströsten ska lämnas i föreningens postlåda;
Solberga Ängsväg 10 senast tisdagen den 4 maj 2021.**

Eventuella frågor/begäran om upplysning ska ske skriftligt till styrelsen senast **10 dagar** före stämman, senast söndag den 25 april 2021.

Skriftligt svar ska lämnas från styrelsen senast **5 dagar före stämman**, lördag 1 maj, och kommer att:

- ◦ Hållas tillgängligt hos föreningen
- ◦ Skickas till medlem som ställt frågan
- ◦ Publiceras på föreningens webbplats

Vid en föreningsstämma som genomförs med enbart poströstning har medlemmarna rätt att rösta om något eller några av ärendena på dagordningen ska anstå till fortsatt stämma och därmed behandlas vid ett senare tillfälle som medlemmarna har rätt att närvara vid, det vill säga där endast poströstning inte är tillåtet. Ett ärende ska anstå till fortsatt stämma om stämman beslutar om det eller om minst en tiondel av samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen begär det. Om ett sådant beslut fattas när det gäller beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, dispositioner av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning och beslut om ansvarsfrihet så måste en fortsatt föreningsstämma då hållas tidigast fyra veckor och senast åtta veckor därefter.

Medlemmar som avgivit poströst förs in i röstlängden och ses som deltagande vid föreningsstämman.

Dagordning

Punkter på dagordningen som är **markerade med *** är inte föremål för poströstning.

Styrelsen
HSB Brf Kåpan nr 272

Valberedningens förslag till föreningsstämman i HSB BRF Kåpan 272 år 2021

Inför årets stämma 2021 har Jörgen Olsson meddelat att han inte står tillförfogande för omval till styrelsen.

Valberedningen föreslår att antalet ledamöter ska bestå av 9 styrelseledamöter, varav en HSB ledamot och att ingen föreslås som suppleant.

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Förslag till stämмоordförande Fred Åkesson, ombudsman HSB Stockholm.

Valberedningen föreslår att stämman väljer följande ledamöter:

Ledamöter Mandatperiod

Charlotte Hägglund Omval 2 år

Marcus Wensby Omval 2 år

Thomas Feierbach Omval 2 år

Göran Olsbro Nyval 2 år

Ledamöterna Johanna Kassberg, Henrik Törnkvist, Solveig Sandström och Mikael Kårsell har 1 år kvar av sina mandatperioder.

Val av revisor

Valberedningen föreslår att stämman väljer två föreningsvalda revisorer:

Erik Matthiesen Omval 1 år

Niloufar Kaboteh Omval 1 år

Val av protokolljusterare

Valberedningen föreslår två av följande fem personer: Anne Magnusson och/eller Pia Tenggren och/eller Thomas Feierbach och/eller Charlotte Hägglund och/eller Solveig Sandström

Val av rösträknare

Valberedningen föreslår två av följande fem personer: Anne Magnusson och/eller Pia Tenggren och/eller Thomas Feierbach och/eller Charlotte Hägglund och/eller Solveig Sandström.

Val av valberedning

Valberedningen föreslår 3 ledamöter.

Anne Magnusson, sammankallande Omval 1 år

Pia Tenggren Omval 1 år

Jörgen Olsson Nyval 1 år

Erforderliga val till representation i HSB

Valberedningen föreslår att val av ombud till distriktsstämman m fl. delegeras till styrelsen

för HSB Brf Kåpan 272.

Förslag vid punkten arvoden

Valberedningen föreslår att arvoden behålls i likhet med föregående år: Arvodet till styrelsen motsvarar tre prisbasbelopp enligt 2021 års gällande belopp att fritt fördela inom sig och därutöver en timersättning på 150 kronor per timme för av styrelsen beslutade uppdrag för föreningen. Till styrelsens ordförande, ekonomiansvarige och sekreterare föreslås ett arvode om 1000 kronor per månad var för sig utöver ordinarie arvode.

Valberedningen föreslår att arvoden behålls i likhet med föregående år: arvode till ordinarie föreningsvalda revisorer motsvarande 0,3 prisbasbelopp enligt 2021 års gällande belopp att inom sig fördela.

Älvsjö 2021-04-21
Valberedningen



Org Nr: 716418-6855

**Styrelsen för
HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Org.nr: 716418-6855

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF KÅPAN NR 272 I STOCKHOLM, MED SÄTE I STOCKHOLMS STAD.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen disponerar med tomträtt fastigheterna Prästgårdsåkern 1 och 3 i Stockholms kommun, med adresserna Solberga Ängsväg 4-14 och 5-13 i Älvsjö. För båda tomträttsavtalen gäller avgäldsperioden till och med 2024-06-30.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	m ²
Bostadsrätter	111	9 091
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	599
Parkering och garageplatser	60	--

Föreningens fastigheter är byggda 1985-86. Värde år är 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i "Sopsug i Älvsjö samfällighetsförening".

Sopsugen har under året haft 3 ordinarie protokollförda möten, samt årsmöte och konstituerande möte.

Den budgeterade kostnaden fördelas på de föreningar som är anslutna till anläggningen baserat på respektive andel i föreningen, Brf. Kåpans andel är 9,21 % av anläggningen.

Anläggningen börjar bli gammal och underhållskostnaderna har ökat. Utbyte av rör på den äldsta delen av anläggningen påbörjades 2020 men kommer att slutföras 2021.

Kostnaden innebar behov av en extradebitering vilket för Kåpans del blev 69 085 kr som förstärker budgeten 2021.

Budgeten är något högre för 2021 än den för 2020 vilket innebär 26 SEK/m² (276 341 SEK/år) jämfört med 23,79 SEK m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har alla hängrännor rensats, på vissa ställen har även riktning av hängrännor utförts. Vid samtliga portar har luftnings rör för avloppstammarna bytts ut. Vid samma tillfälle har även taken fått en översyn och takpannor har bytts där behov funnits. Montering av avstängningsventiler har gjorts i alla portar, på både höger och vänster stam för varm/kallvatten, detta gör att många färre berörs vid tillfällig avstängning av varm/kallvatten vid exempelvis en renovering.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Förskolan	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Grönytor	Åtgärder att utföra enligt planen 2015, grönytor, buskar och träd
2021	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser + ev. åtgärder
2021	Hissar	Byte av innerdörrar, 7 stycken, två är utbytta tidigare
2021	Målning	Målning av fönster belägna mot väster
2021	Passagesystem	Installation av nytt inpasseringssystem med sk. taggar.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013-2014	Tvättstugan	Nya maskiner
2013-2014	Ytterdörrar	Samtliga ytterdörrar
2014	Låssystem	Nya lås i samtliga dörrar
2014	Taknockar	Samtliganockar uppdaterade
2014	Grönytor	Genomgång/inventering grönytor, buskar och träd
2015	Avloppssystem	Samtliga avloppsrör i fastigheten har högtrycksspolats
2015	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser
2016	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser
2017	Grönytor	Åtgärder utförda enligt planen 2015, grönytor, buskar och träd
2017	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser + ev. åtgärder
2017	Sopsugen	Ombyggnad samt extra underhåll
2018	Tak	uppgradering av hängrännor
2018	Lekplatser	byte av tak på klätterställningen, lekplats jämna sidan
2018/2019	Hissar	Nytt underhållsavtal för våra hissar
2019	Lekplatser	Ny sandlåda, lekplats jämna sidan
2017-2019	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2020	Loftgångar	Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger samt betonggolv på loftgångar.
2020	Passagesystem	Upphandling av nytt inpasseringssystem med sk. taggar.

Övriga väsentliga händelser

Den bergvärmeanläggning som vi tidigare informerat om är nu installerad i vår undercentral och driftsattes i mitten av december 2020.

Som vi informerat om tidigare så har vi en plan från 2015 för våra grönytor och som vi succesivt arbetar efter. Enligt förslagen i denna plan har vi bland annat ”öppnat upp/kronreducerat” ett flertal träd, vilket vi kommer att fortsätta med, för att öka ljusinsläppet i LGH samt hålla träden borta från våra fasader. Några väldigt stora Rhododendron har reducerats kraftigt.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30, stämman genomfördes via poströstningsförfarande. Vid stämman poströstade 34 röstberättigade medlemmar och som noterades i röstlängden.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Thomas Feierbach	ordförande
Charlotte Hägglund	kassör
Henrik Törnqvist	sekreterare
Johanna Kassberg	ledamot
Solveig Sandström	ledamot, vice ordförande
Jörgen Olsson	ledamot
Marcus Wensby	ledamot
Mikael Kårsell	ledamot
Marie Norgren	utsedd av HSB, ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Hägglund, Jörgen Olsson, Marcus Wensby, Thomas Feierbach.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Charlotte Hägglund, Solveig Sandström, Henrik Törnqvist och Thomas Feierbach. Firmateckning sker av två i förening.

Revisorer

Nilo Kaboteh	Föreningsvald ordinarie
Erik Matthiesen	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisorers suppleant

(Ingen vald)

Valberedning

Valberedningen består av Pia Tenggren och Anne Magnusson (sammankallande).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen 2020. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

De huvudsakliga punkter som planeras under 2021 är:

- utbyte av hissarnas innerdörrar.
- planering för åtgärder av vissa fönster.
- installation av nytt inpasseringssystem med sk. taggar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 15 april 2020.

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

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 158 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 971	8 043	8 042	8 067	8 025
Resultat efter finansiella poster	1 922	1 273	1 529	2 178	1 004
Årsavgift *, kr/kvm	714	714	714	714	714
Drift **, kr/kvm	473	505	491	456	457
Belåning, kr/kvm	3 828	4 073	4 228	4 484	4 940
Soliditet	40%	37%	35%	32%	26%

(Nyckeltal i tusental kronor om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift SEK/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift SEK/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 854 000	0	7 891 615	9 153 267	1 273 000
Reservering till fond 2020			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-59 125	59 125	
Balanserad i ny räkning				1 273 000	-1 273 000
Årets resultat					1 922 560
Belopp vid årets slut	5 854 000	0	8 332 490	9 985 392	1 922 560

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 426 267
Årets resultat	1 922 560
Reservering till underhållsfond	-500 000
Anspråktagande av underhållsfond	59 125
Summa till stämmans förfogande	11 907 952

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 907 952
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 971 210	8 043 404
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 524 965	-5 273 981
Övriga externa kostnader	Not 3	-193 173	-215 586
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-261 467	-255 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 074	-665 074
Summa rörelsekostnader		<u>-5 644 679</u>	<u>-6 409 902</u>
Rörelseresultat		2 326 531	1 633 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 656	27 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-430 628</u>	<u>-388 121</u>
Summa finansiella poster		<u>-403 972</u>	<u>-360 502</u>
Årets resultat		1 922 560	1 273 000

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>56 262 872</u>	<u>56 927 947</u>
		56 262 872	56 927 947
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>56 263 572</u>	<u>56 928 647</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 183	4 553
Övriga fordringar	Not 9	2 315 696	2 375 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>661 912</u>	<u>614 614</u>
		2 979 791	2 994 478
Kortfristiga placeringar	Not 11	5 700 853	5 700 541
Kassa och bank	Not 12	0	5 020
Summa omsättningstillgångar		<u>8 680 643</u>	<u>8 700 038</u>
Summa tillgångar		<u>64 944 216</u>	<u>65 628 685</u>

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 854 000	5 854 000
Yttre underhållsfond	8 332 490	7 891 615
	<u>14 186 490</u>	<u>13 745 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 985 392	9 153 267
Årets resultat	1 922 560	1 273 000
	<u>11 907 952</u>	<u>10 426 267</u>
Summa eget kapital	<u>26 094 442</u>	<u>24 171 882</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>20 075 000</u>	<u>37 969 250</u>
	20 075 000	37 969 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 17 019 250	1 500 000
Leverantörsskulder	388 026	415 732
Övriga skulder	Not 15 7 701	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 359 797</u>	<u>1 571 821</u>
	18 774 774	3 487 553
Summa skulder	<u>38 849 774</u>	<u>41 456 803</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>64 944 216</u>	<u>65 628 685</u>

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 922 560	1 273 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 074	665 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 587 634</u>	<u>1 938 074</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 499	77 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-232 029</u>	<u>-58 655</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 314 106</u>	<u>1 957 378</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-2 375 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 375 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Årets kassaflöde	-60 894	457 378
Likvida medel vid årets början	8 049 184	7 591 807
Likvida medel vid årets slut	7 988 290	8 049 184

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



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

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.

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 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 775 830 kr.

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 488 708	6 488 708
Individuell mätning el	337 938	406 801
Hyror	1 116 074	1 104 956
Övriga intäkter	31 190	42 939
Bruttoomsättning	<u>7 973 910</u>	<u>8 043 404</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 700	0
	7 971 210	8 043 404
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 541	597 944
Reparationer	488 711	648 841
El	605 090	723 248
Uppvärmning	1 067 281	1 118 833
Vatten	177 995	176 537
Sophämtning	337 512	325 592
Fastighetsförsäkring	107 692	93 646
Kabel-TV och bredband	263 885	265 787
Fastighetskatt och fastighetsavgift	214 829	209 057
Förvaltningsarvoden	210 605	207 580
Tomträttsavgäld	489 844	489 844
Övriga driftkostnader	21 855	36 307
Planerat underhåll	59 125	380 765
	4 524 965	5 273 981
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	73 954	70 085
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 869	26 138
Administrationskostnader	19 465	26 933
Extern revision	11 875	13 088
Konsultkostnader	18 750	37 762
Medlemsavgifter	39 260	41 580
	193 173	215 586
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	178 205	137 903
Revisionsarvode	14 200	14 090
Övriga arvoden	12 798	48 380
Sociala avgifter	56 264	54 888
	261 467	255 261
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	820	661
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	25 580	26 560
Övriga ränteintäkter	257	397
	26 656	27 619



Org Nr: 716418-6855

HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	428 433	388 121
Övriga räntekostnader	2 195	0
	<u>430 628</u>	<u>388 121</u>



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 883 436	71 883 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 883 436	71 883 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 955 489	-14 290 415
Årets avskrivningar	-665 074	-665 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 620 564	-14 955 489
Utgående redovisat värde	56 262 872	56 927 947
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 183 000	4 183 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 438 000	1 438 000
Summa taxeringsvärde	202 621 000	202 621 000
Not 8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 047	27 047
Skattefordran	1 211	4 640
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 286 972	2 343 158
Placeringskonto HSB Stockholm	466	465
	2 315 696	2 375 311
Not 10		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	391 423	321 846
Upplupna intäkter	270 489	292 768
	661 912	614 614
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11		
Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 700 000	5 700 000
Fonus	853	541
	5 700 853	5 700 541

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																																										
Not 12	Kassa och bank																																												
	Nordea	0	5 020																																										
		<u>0</u>	<u>5 020</u>																																										
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788867693</td><td>0,66%</td><td>2021-02-27</td><td>8 379 250</td><td>900 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788970354</td><td>0,58%</td><td>2021-04-23</td><td>7 940 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798238303</td><td>0,60%</td><td>2023-11-15</td><td>7 312 500</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798238311</td><td>0,60%</td><td>2023-11-15</td><td>7 312 500</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798238419</td><td>0,70%</td><td>2023-08-16</td><td>6 150 000</td><td>200 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: right;"><u>37 094 250</u></td><td style="text-align: right;"><u>1 600 000</u></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788867693	0,66%	2021-02-27	8 379 250	900 000	Nordea	39788970354	0,58%	2021-04-23	7 940 000	0	Nordea	39798238303	0,60%	2023-11-15	7 312 500	250 000	Nordea	39798238311	0,60%	2023-11-15	7 312 500	250 000	Nordea	39798238419	0,70%	2023-08-16	6 150 000	200 000					<u>37 094 250</u>	<u>1 600 000</u>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Nordea	39788867693	0,66%	2021-02-27	8 379 250	900 000																																								
Nordea	39788970354	0,58%	2021-04-23	7 940 000	0																																								
Nordea	39798238303	0,60%	2023-11-15	7 312 500	250 000																																								
Nordea	39798238311	0,60%	2023-11-15	7 312 500	250 000																																								
Nordea	39798238419	0,70%	2023-08-16	6 150 000	200 000																																								
				<u>37 094 250</u>	<u>1 600 000</u>																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		29 094 250																																										
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		20 075 000																																										
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																												
	Ställda säkerheter																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	62 620 000	52 820 000																																										
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld	17 019 250	1 500 000																																										
		<u>17 019 250</u>	<u>1 500 000</u>																																										
Not 15	Övriga skulder																																												
	Momsskuld	7 701	0																																										
	Inre fond	0	0																																										
		<u>7 701</u>	<u>0</u>																																										
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader	25 556	51 320																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	779 601	846 774																																										
	Övriga upplupna kostnader	554 640	673 727																																										
		<u>1 359 797</u>	<u>1 571 821</u>																																										
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut																																												
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																												



Org Nr: 716418-6855

HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 10/3-21

Thomas Fieberbach

Charlotte Hägglund

Henrik Törnqvist

Johanna Kassberg

Jörgen Olsson

Marcus Wensby

Marie Norgren

Mikael Kärsell

Sölveig Sandström

Vår revisionsberättelse har 13/4 2021

lämnats beträffande denna årsredovisning

Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

Nilduraf Kaboteh
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm, org.nr. 716418-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kåpan nr 272 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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


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

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

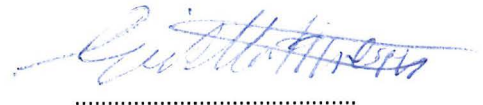
Stockholm den 13/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



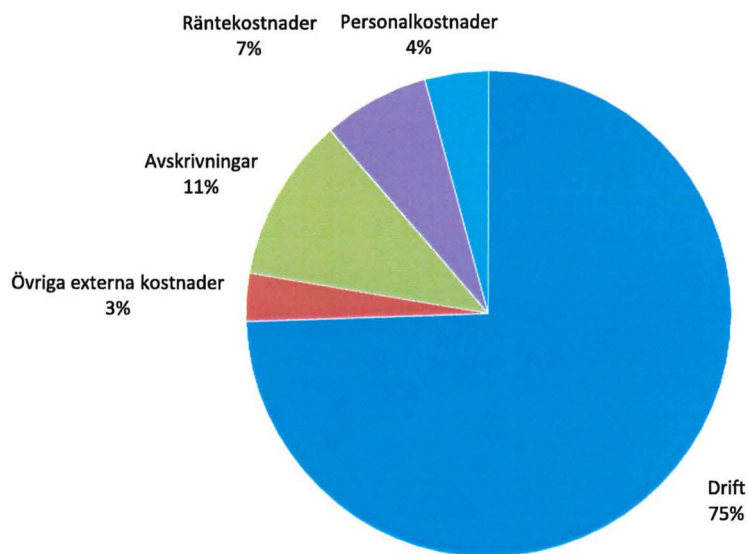
Niloufar Kaboteh
Av föreningen vald revisor



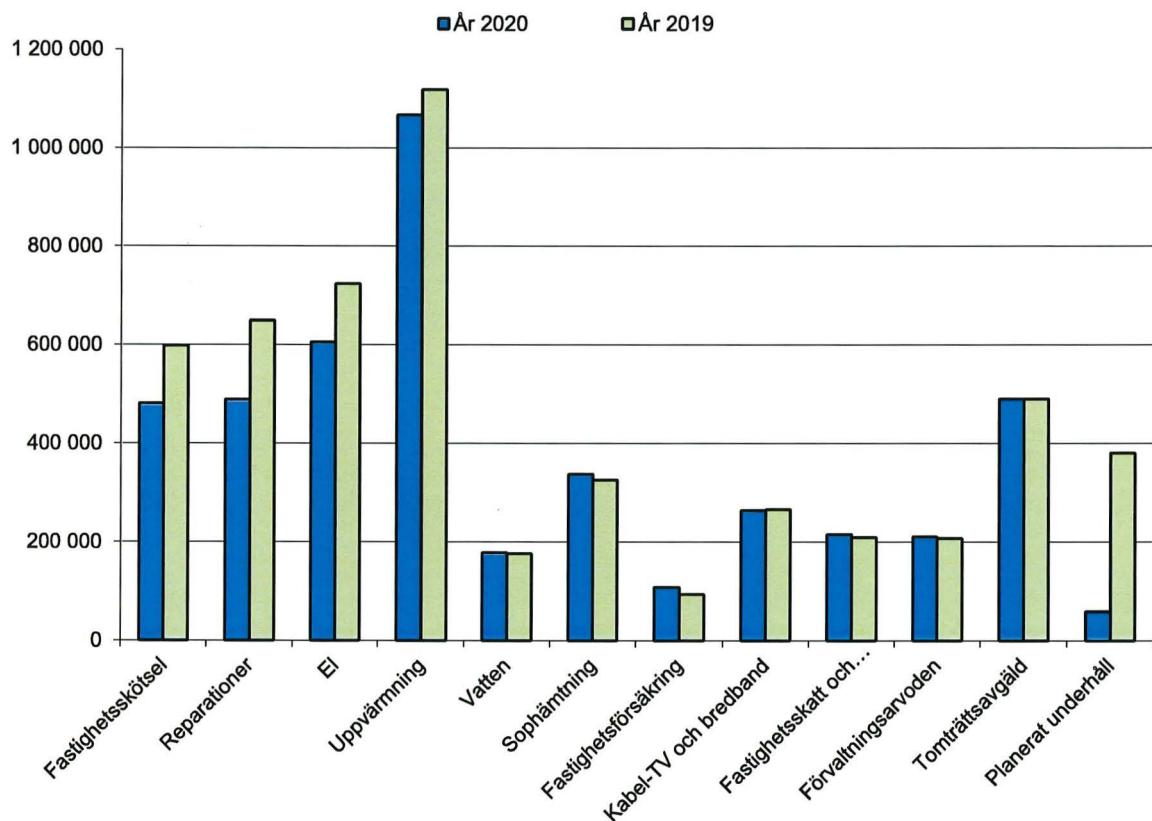
Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor

HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion till föreningsstämman i HSB BRFKåpan 272 år 2021

Hej!

Nu kommer ni väl få er ett gott skratt, men det är värt ett försök!

Med 2 års väntetid för en garageplats i brf, samt inga lediga platser bland stadens p-platser i området, så råder det stor brist på parkering. Nu när även 4-timmarsparkeringen tagits bort så öppnar det för möjligheten att kunna köra upp och parkera på sin tomt om man bor på botten mot återvändsgatan. Dvs lite så som handikapp-platsen är utformad, men kanske att man lägger stenplattor och bara breddar ingången mellan buskarna. Lite så som radhus brukar ha med egen parkering vid ingången. Det skulle höja värdet på lägenheten, avlasta gatuparkeringen och garaget, samt gå att ta bort stenplattorna ifall man inte önskar parkering i framtiden. Trädgårdarna mot gatan används ju tyvärr sällan eftersom de har ett skuggigt läge och lite för mkt insyn från passerande. Kan man behålla större delen av buskarna mot gatan och parkera bakom dessa så bör det inte se förfulande ut heller.

Sen hoppas jag fortfarande på att föreningen kan få igång en Facebook-grupp. Det bidrar till ökad sammanhållning och möjligheten att kunna hjälpa varann i grannskapet.

Med vänlig hälsning,
Jenny Lundblad
Solberga Ängsväg 13A

Svaret på motionen, nedan, har kommunicerats till Jenny Lundblad, men eftersom den inkomna skrivelsen har som rubrik "Motion" så skall denna bifogas årsmötets handlingar.

Den juridiska delen av svaret är att förslaget om p-plats INTE är genomförbart, alltså måste avslag ges på motionen.

Delen av motionen som berör Facebook-Grupp lämnas tillsvidare av styrelsen, då inga planer finns för detta.

Hej Jenny,

Här kommer svar på ditt förslag om parkeringsplats framför en marklägenhet. Vi har rådfrågat hos HSB och deras jurister över ditt förslag om parkering på "grönytorna" framför vissa av marklägenheterna och har vi fått följande svar.

"Förslaget går inte att genomföra då det enligt likabehandlingsprincipen inte skulle gå att erbjuda en sådan plats till alla som så skulle önska."

Dessutom så är de ytor som är utanför den projicerade ytan under ovanliggande balkong för respektive marklägenhet den yta som så att säga "tillhör" lägenheten ifråga, resten av marken är föreningens. Alla våra ytor är planerade som grönytor, med vissa undantag såsom gångvägar, lekplatser mm.

Älvsjö 2021-04-21
Styrelsen



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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