



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Vanadisgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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

HSB bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

**Ordinarie föreningsstämma torsdag 19 maj 2022 kl. 18.30**

**Plats: Aulan Cybergymnasiet , Vanadisvägen 9B**

**Styrelsen bjuder på dryck och tilltugg**

Handlingar till föreningsstämman distribueras separat

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning 2021
11. Revisorernas berättelse 2021
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 2021
13. Beslut i anledning av föreningens resultat 2021
14. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvoden
  - a) styrelsen
  - b) revisor
  - c) valberedning
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av ombud till HSB Stockholms distriktsverksamhet
24. Övriga anmälda ärenden/motioner
25. Avslutning

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall lämna fullmakt vid årsstämman. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Medlem får medföra valfritt biträde.

Välkomna till stämman!

*Styrelsen*



Org Nr: 769613-1353

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

Org.nr: 769613-1353

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm. Organisationsnummer 769613-1353.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningen bildades den 20 maj 2005 och registrerades den 22 september 2005. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheter i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade i början av 2008 fastigheten Munin 40 med adress Vanadisvägen 4 B-O, 113 46 Stockholm. Bostadsrättsföreningen innehåller 66 lägenheter, med en totalyta om 4 919 kvm. Inflyttning i fastigheten skedde våren 2008.

#### ÖVERLÅTELSE

Under året har 7 överlåtelser skett. Samtliga överlåtelser har skett genom försäljning till ett snittpris om 97.787,- kr/m<sup>2</sup>.

#### STYRELSE

Efter föreningsstämman 20/5 2021 och styrelsens konstituering 20/5 2021 fick styrelsen följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Ordförande	Gunnar Wallklint	2022
Vice ordförande	Lars Persson	2022
Ledamot	Ewa Gutniak	2022
Ledamot	Ulrika Wahllöf Björk	2022
Ledamot	Birgitta Rydell	2022
Ledamot	Filip Terland	2022
HSB ledamot	Bo Hallgren	utsedd av HSB Stockholm

#### FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknades under 2021 av Gunnar Wallklint, Ulrika Wahllöf Björk, Filip Terland och Lars Persson, två i förening.

#### REVISORER

Revisorer har varit Anders Svensson, vald av bostadsrättsföreningen, och BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

#### SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Den 20 maj 2021 hölls ordinarie föreningsstämma. Därutöver har enskilda styrelsemedlemmar medverkat i möten bland annat med entreprenörer och anbudsgivare i de upphandlingar som föreningen genomfört.

## **VALBEREDNING**

Valberedning bestod innan föreningsstämman av Johan Wallen och Reza Mir-Heidari. Vid föreningsstämman den 20 maj valdes Johan Wallen och Reza Mir-Heidari till att bilda valberedning, med Johan Wallen som sammankallande.

## **FASTIGHET**

Föreningen äger fastigheten Munin 40 i Stockholms kommun. På fastigheten är ett sexvåningshus om totalt 4919 m<sup>2</sup> med 66 lägenheter uppfört. Fastigheten är en så kallad tredimensionell fastighetsbildning uppförd på en garagefastighet från 1920 talet. Bostadsrättsföreningen äger bostadshuset inklusive källarplanet ned till närmaste bjälklag och gårdsytorna ned till närmaste bjälklag. Fastighetens taxeringsvärde är 249 miljoner, varav markvärde 135 miljoner.

## **MUNINS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Föreningens fastighet, Munin 40 ingår i en samfällighet, Munins Samfällighet, som ansvarar för gemensamma anläggningar som uppkommit med anledning av fastighetsbildningen. Övriga medlemmar i samfälligheten är Shurgard AB, som äger nedersta våningen i garaget, Brf Munin 39, som äger gatuhuset och Green Park AB, som äger de två översta garagevåningarna. I Samfälligheten representeras föreningen av Lars Persson (ordförande) och Gunnar Wallklint. Munins Samfällighet har under året haft en årsstämma och två protokollfört sammanträde.

## **EKONOMISK PLAN**

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2007.

## **FÖRVALTNINGSAVTAL**

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ och ekonomisk förvaltning av föreningen. Under 2020 tecknades avtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetservice AB. Snöröjningen har, tillsammans med Munins Samfällighet och medlemmarna i samfälligheten, köpts av Åkerlunds Fastighetservice AB.

## **FASTIGHETSFÖRSÄKRING**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Tillägget medför att du som medlem inte behöver teckna ett tillägg avseende bostadsrätt i din hemförsäkring.

## **BREDBAND/TELEFONI/TV**

Styrelsen har slutit ett gruppanslutningsavtal med Telenor avseende bredband. Fastigheten är ansluten till Tele 2 + Comhem nät för TV med mera.

## **ELMÄTNING**

Föreningen upphandlar centralt all den el som förbrukas i föreningen, inklusive el förbrukad i lägenheterna. Den el som förbrukas i lägenheterna mäts individuellt och debiteras lägenhets-



innehavaren i efterhand via aviserade månadsavgifter. Medlemmar behöver alltså inte ha eget elabonnemang och behöver därmed inte betala abonnemangskostnader eller överföringsavgifter. Föreningen har debiterat oförändrad kostnad per förbrukad kWh el i lägenheterna sedan 2010.

## **GARAGE**

Föreningen äger ingen del av garaget utan det utgör en egen fastighet. Föreningen "blockhyr" 34 platser i garaget av garageentreprenören, Parkando AB. Dessa platser andrahandsuthyrs sedan till medlemmarna. Föreningen har ett avtal med Green Park (fastighetsägare av garaget) som löper med 3 mån uppsägning.

## **HSB KODEN**

Föreningen fattade beslut om att anta HSB Kod för bostadsrättsföreningar vid årsstämman 2015. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Det är också ett arbetssätt med syfte för genomlysning och öppenhet i styrelsens arbete. Koden är inte tvingande men en redovisning ska ske enligt principen "följ eller förklara".

Styrelsen har följt koden under verksamhetsåret med några avvikelser. De punkter som inte har genomförts är; Rutin för medlems- och fritidsaktiviteter, styrelsens mål, styrelsens utbildningsbehov. Upphandlingsrutiner och avsnittet Upphandling har inte varit aktuellt eftersom inga större upphandlingar har genomförts.

## **ARVODEN**

På årsstämman väljs styrelse och styrelsearvode fastställs. I maj 2021 valdes styrelse och styrelsearvodet fastställdes. Arvodet utbetalas till den styrelse som är verksam maj 2021 till maj 2022. Arvoden utbetalades under året med 0,36 inkomstbasbelopp (ett inkomstbasbelopp 2021 är 68 200 kr) per vald ledamot. Till föreningens revisor med 5% av ett inkomstbasbelopp. Antalet ledamöter i styrelsen under 2021 har varit sju varav sex stycken valda av stämman. Valberedningen har arvoderats med 5% av ett inkomstbasbelopp per vald ledamot (två ledamöter 2021), allt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Läs mer om det i bokslutet.

## **EKONOMI**

Årets resultat innebar en förlust om 1 786 352 kronor. Resultatet är till stor del påverkat av de avskrivningsregler avseende byggnaden som tillämpats sedan 2014, innebärande att den tidigare tillämpade principen med progressiv avskrivning har ersatts av linjär avskrivning över byggnadens uppskattade ekonomiska livslängd (120 år). Detta har inneburit ökade avskrivningar om uppskattningsvis 900 000 kr årligen jämfört med den tidigare tillämpade principen.

I takt med husets stigande ålder har kostnaden för underhåll och reparationer ökat något under året.

För bokslutsåret 2021 beslutar styrelsen om en avsättning till yttre underhållsfond om 753 000 kr. Till stöd för dessa avsättningar ligger fastighetens underhållsplan som löpande uppdateras och hanteras inom ramen för styrelsens arbete.

Den underliggande rörelsen är i balans, och likviditeten (kassa samt kortfristiga placeringar) är fortsatt mycket god. Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 3% på grund av ökade kostnader för drift och underhåll.

Föreningen är fortsatt skuldfri och med god ekonomi.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	495	478	468	454	441
Intäkter, kr/kvm	711	742	742	726	689
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Drift och underhåll, kr/kvm	806	492	500	480	502
Energikostnader, kr/kvm	186	135	150	152	143
Omsättning (tkr)	3 807	3 625	3 623	3 569	3 389
Resultat (tkr)	-1 786	-1 347	-1 221	-1 275	-1 614
Balanserat resultat (tkr)	-13 162	-12 409	-10 304	-8 632	-7 157
Kassaflöde (tkr)	-726	99	65	12	-123
Soliditet, %	99,4	99,5	99,5	99,5	99,5
Likvida medel (tkr)	1 305	2 031	1 932	1 867	1 855
Eget kapital (tkr)	209 938	211 725	213 072	214 293	215 568

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Intäkter

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

#### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

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

### Energikostnader

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

### ÅRETS RESULTAT

Rörelseintäkter	3 806 901 kr
Rörelsekostnader	-5 597 416 kr
<u>Finansiella poster</u>	<u>4 163 kr</u>
Årets resultat	-1 786 352 kr

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

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång, kr	222 325 000	1 809 000	-12 409 273	211 724 727
Reservering till fond 2021, kr		753 000	-753 000	
Ianspråktagande av fond 2021, kr				
Årets resultat, kr			-1 786 352	
Belopp vid årets slut, kr	222 325 000	2 562 000	-14 948 625	209 938 375

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat  
Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-12 409 273 kr
Årets resultat	-1 786 352 kr
Reservering till yttre underhållsfond	-753 000 kr
Uttag ur yttre underhållsfond	0 kr
Summa till stämmans förfogande	-14 948 625 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-14 948 625 kr
-------------------------	----------------

Läs mer om föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 överlåtelse skett, och vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid ingången av året:	105
Nya medlemmar:	13
Medlemmar som lämnat föreningen:	12
Summa medlemmar:	106

## SÄRSKILDA HÄNDELSER 2021

Kassaflödet har under året minskat med -726.196,-. Orsakerna till detta är framförallt de exceptionellt höga energipriserna under hösten och vintern. Eftersom det är lång eftersläpning mellan avläsning och utdebitering hann aldrig utdebiteringsjusteringen slå igenom under året utan kommer först i kvartal 2 2022.

Föreningen har också genomfört en betongtätning i cykelrummet för att vatten inte ska kunna tränga in i förrådsutrymmen.

Under hösten 2020 påbörjades en renovering av vår utemiljö på gården som fortsatte och avslutades under våren 2021.

Summan för styrelsearvodet är något högre än normalt beroende på att styrelsen under verksamhetsåret 20/21 bestod av 8 arvoderade ledamöter. Nästkommande period är antalet ledamöter 6.

## PLANERADE ÅTGÄRDER 2022

Inga större åtgärder är planerade för 2022 utan bara löpande underhåll.

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 806 901	3 625 019
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 899 103	-2 418 499
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 135 557	-1 083 176
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 201	-159 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 315 555	-1 315 555
Summa rörelsekostnader		-5 597 416	-4 976 725
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 790 515</b>	<b>-1 351 706</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 163	4 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	0	-45
Summa finansiella poster		4 163	4 330
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 786 352</b>	<b>-1 347 377</b>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<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	209 256 698	210 559 274
Inventarier och maskiner	Not 8	12 949	25 928
		<u>209 269 647</u>	<u>210 585 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 270 147</u>	<u>210 585 702</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 656	0
Övriga fordringar	Not 10	609 382	1 326 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	464 650	134 019
		<u>1 076 688</u>	<u>1 460 479</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 876 688</u>	<u>2 260 479</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>211 146 835</u></b>	<b><u>212 846 181</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<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>		
Medlemsinsatser	222 325 000	222 325 000
Yttre underhållsfond	2 562 000	1 809 000
	<u>224 887 000</u>	<u>224 134 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 162 273	-11 061 896
Årets resultat	-1 786 352	-1 347 377
	<u>-14 948 625</u>	<u>-12 409 273</u>
Summa eget kapital	<u>209 938 375</u>	<u>211 724 727</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	395 677	364 041
Skatteskulder	190 608	185 196
Övriga skulder	Not 13 0	6 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 622 175	566 144
	<u>1 208 460</u>	<u>1 121 454</u>
Summa skulder	<u>1 208 460</u>	<u>1 121 454</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>211 146 835</u></b>	<b><u>212 846 181</u></b>

A

Gu

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 786 352	-1 347 377
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 315 555	1 315 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	-470 797	-31 822
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-342 405	31 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 006	100 263
Kassaflöde från löpande verksamhet	-726 196	99 649
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-726 196</b>	<b>99 649</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 031 940</b>	<b>1 932 291</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 305 744</b>	<b>2 031 940</b>

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





## **HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården 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 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,67 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% 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 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 1 459 kronor per lägenhet.

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



## **HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

### **Fastigheten**

Föreningen köpte samtliga aktier den 2007-02-15 i Muninlunden Bostad AB som ägde fastigheten Munin 40 för 55 688 750 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2007-02-20 för bokfört värde, 16 034 000kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen. Uppskrivningen och nedskrivningen, som summeras till 0 kronor, har tillförts föreningens eget kapital på så sätt att uppskrivningen överförts till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen av aktierna belastade 2007-års resultat och redovisades under fritt eget kapital. Enligt 4 kap 7 § årsredovisningslagen kan en bostadsrättsförening inte använda uppskrivningsfonden för att täcka underskott i fritt eget kapital. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I Bokslutet 2010 har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Under året har Muninlunden AB likviderats. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 55 590 750 kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### **Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 433 252	2 352 336
Individuell mätning el	278 732	276 466
Hyror	1 049 246	998 161
Övriga intäkter	51 771	23 356
Bruttoomsättning	<u>3 813 001</u>	<u>3 650 319</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 100	-25 300
	<b>3 806 901</b>	<b>3 625 019</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	406 033	309 927
Reparationer	589 425	430 946
El	503 309	317 162
Uppvärmning	584 608	515 414
Vatten	113 586	106 119
Sophämtning	156 936	213 038
Fastighetsförsäkring	70 592	65 363
Kabel-TV och bredband	144 760	148 319
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	96 294	94 314
Förvaltningsarvoden	211 869	204 384
Övriga driftkostnader	21 692	13 512
	<u>2 899 103</u>	<u>2 418 499</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 485	1 485
Hyror och arrenden	1 021 219	949 638
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 766	45 030
Administrationskostnader	75 577	54 113
Extern revision	10 250	11 025
Konsultkostnader	0	6 625
Medlemsavgifter	15 260	15 260
	<u>1 135 557</u>	<u>1 083 176</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	181 792	115 000
Revisionsarvode	3 340	5 500
Övriga arvoden	6 680	4 600
Sociala avgifter	55 389	34 396
	<u>247 201</u>	<u>159 496</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	333	443
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 650	3 590
Övriga ränteintäkter	180	342
	<u>4 163</u>	<u>4 375</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	0	45
	<u>0</u>	<u>45</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 302 020	150 302 020
Ingående anskaffningsvärde mark	71 624 750	71 624 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>221 926 770</b>	<b>221 926 770</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 367 496	-10 064 921
Årets avskrivningar	-1 302 575	-1 302 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 670 072</b>	<b>-11 367 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 256 698</b>	<b>210 559 274</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>249 000 000</b>	<b>249 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	179 533	179 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 533</b>	<b>179 533</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-153 605	-140 625
Årets avskrivningar	-12 980	-12 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 584</b>	<b>-153 605</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 949</b>	<b>25 928</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

**HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	103 638	94 520
Avräkningskonto HSB Stockholm	505 744	1 231 940
	<b>609 382</b>	<b>1 326 460</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	463 800	133 189
Upplupna intäkter	850	830
	<b>464 650</b>	<b>134 019</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000
	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	0	6 073
	<b>0</b>	<b>6 073</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	208 882	321 865
Övriga upplupna kostnader	413 293	244 279
	<b>622 175</b>	<b>566 144</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



## HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Birgitta Rydell

Bo Hallgren

Ewa-Maria Gutniak

Filip Terland

Gunnar Walkkint

Lars Persson

Ulrika Wahllöf

Vår revisionsberättelse har *den 21/3-22* lämnats beträffande denna årsredovisning

Anders Svensson  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm, org.nr. 769613-1353

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanadisgården 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 revisionssed 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 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 gränskningsåtgärder 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 gränskningsåtgärder 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 Vanadisgården 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 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 21 mars 2022



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Svensson  
Av föreningen vald revisor

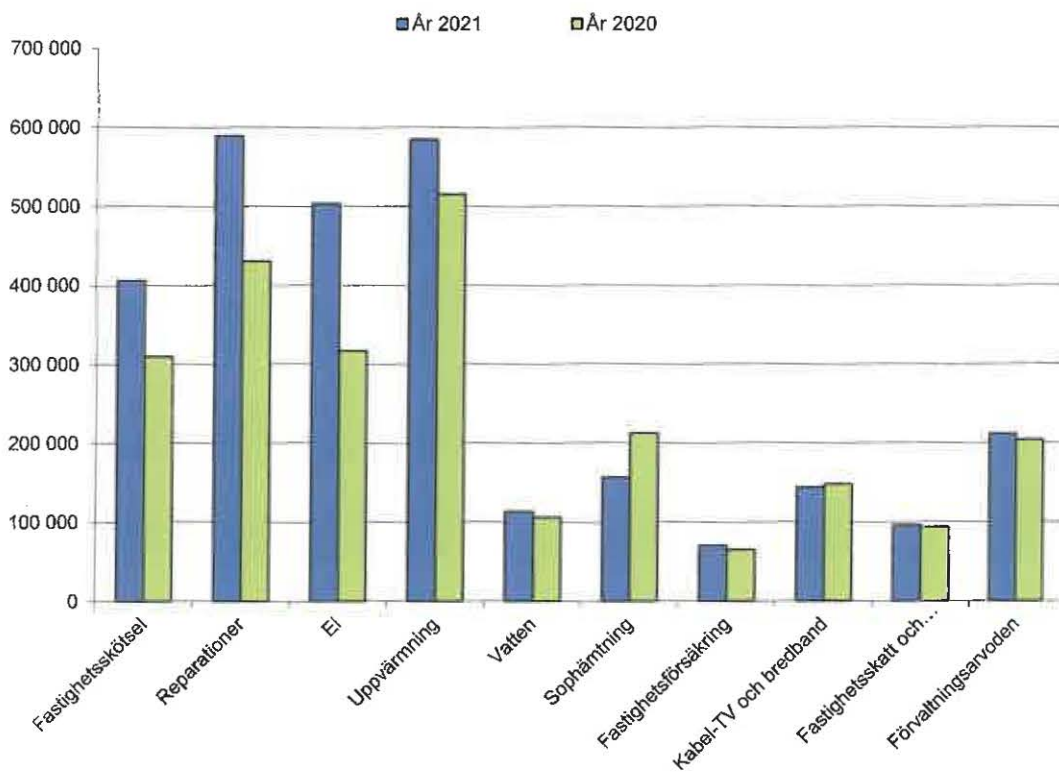




## HSB Bostadsrättsförening Vanadisgården i Stockholm



### Fördelning driftkostnader





# 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**