



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Uven Nr 156

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: s Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Torsdag 12 maj klockan 19.00

Plats: Brännkyrkagatan 87, 1 trappa, föreningslokalen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
 2. Val av stämмоорdförande
 3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
 4. Godkännande av röstlängd
 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
 6. Godkännande av dagordning
 7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
 8. Val av minst två rösträknare
 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
 11. Genomgång av revisorernas berättelse
 12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 13. Beslut i anledning av bostadsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 18. Presentation av HSB-ledamot
 19. Beslut om antal revisorer och suppleant
 20. Val av revisor/er och suppleant
 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
 24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 25. Föreningsstämmans avslutande
- Övrig information och frågor

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 sina förpliktelser mot föreningen. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Ombud får i år företräda flera medlemmar. Ombud skall lämna skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Org.nr: 716417-4091

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uven Större 26 i Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	90	7 530
Lokal bostadsrätt	1	1 771
Lokaler hyresrätt	4	338
Garageplatser	62	
Mc-platser	7	

Föreningens fastighet är byggd 1969 värdeår 1969

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Fr o m 2022-01-01 har avgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under hösten 2021 genomfördes besiktning av husets fasader och tegelfogar. Undersökningen visade att fasaden generellt är i mycket bra skick och några större åtgärder behövs inte. Nästa besiktning sker om 8-10 år.

Under hösten 2021 påbörjades genomgång av föreningens hissar. De har varit eftersatta under många år, och styrelsen har ingått ett nytt avtal med ett annat hiss företag. Hissarna har servats ett antal gånger och byte av delar kommer att fortsätta under våren.

Linjerna runt garageplatserna har målats.

Skador på väggar, pelare och tak i garaget övre plan har lagats. Skador har uppkommit när lastbilar med varutransporter till Coop har rivit ner elledningar, kört in i pelare och orsakat skador på väggarna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Trapphus	Slipning och rengöring av golv i trapphus. Utbyte trasiga plattor.
2022	Entré	Målning av gallergrind vid 91:ans port.
2022	Fasad	Mindre åtgärder som upptäcktes i samband med fasadbesiktning.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar och våtrum	Stamrenovering av fastigheten och nya våtrum i lägenheter och lokaler.
2020	Stomme/Garage	Förstärkning av pelare
2020	Garage	Installation av laddstolpar
2020	Trapphus	Ommålning av trapphusen
2020	Garage/Källare	Led-belysning

Övriga väsentliga händelser

Det övre pannrummet i garaget har ställts i ordning och fått en basrenovering. Lokalerna är färdiga för uthyrning i mitten av februari 2022 och mäklare är anlitade för att hitta hyresgäst. Lokalen kommer att hyras ut som lager.

Styrelsen har beslutat om att under våren 2022 installera sopkärl för matavfall. Sopkärlen kommer att placeras i grovsoprummen.

Det nedre pannrummet har tömts och iordningsställt för att alla medlemmar och boende ska kunna nyttja det som ett hobbyrum.

En sandlåda har byggts på gården, inköp har gjorts av ny låda för förvaring av leksaker och överdragen till loungemöblerna har bytts ut. Under våren 2022 kommer markisväv sättas upp på flera ställen vid staketet på samma sätt som gjorts där soffgrupperna står.

Väsentliga beslut som påverkar 2022

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 2 % för 2022 samt höja amorteringstakten på föreningens lån från 1 % (under 2021) till 2 % för samtliga lån kommande året. Föreningens låneräntor är idag låga och genom att amortera mer kan vi påverka föreningens räntekänslighet vid det fall räntorna ökar i framtiden.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. Vid stämman deltog 43 medlemmar via poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-05 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Beatrice Rindevall	Ordförande
Barry Levis	Vice ordförande
Elisabeth Lannfelt	Sekreterare
Farhad Mazi Esfahani	Ekonomiansvarig
Nicole Disch	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Katarina Schulz	Ordförande
Barry Levis	Vice ordförande
Elisabeth Lannfelt	Sekreterare
Farhad Mazi Esfahani	Ekonomiansvarig
Cecilia Unger	Ledamot
Roland Gröndal	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Lannfelt, Barry Levis och Cecilia Unger.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barry Levis, Katarina Schultz och Farhad Mazi Esfahani.

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Anders Perning Föreningsvald ordinarie
Peter Sköldberg Föreningsvald suppleant
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Sirpa Nilsson (sammanställande), Kristine Gustafsson och Olivia Naue.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-23.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 128 (126) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	160	202	184	242	300
Skuldsättning, kr/kvm	4 088	4 130	2 071	0	0
Räntekänslighet, %	8%	8%	4%	0%	0%
Energikostnad, kr/kvm	155	121	137	138	123
Driftskostnad, kr/kvm*	478	441	455	399	363
Årsavgifter, kr/kvm	535	535	514	515	556
Totala intäkter, kr/kvm*	660	665	643	641	663

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 402	6 533	6 355	6 155	6 382
Resultat efter finansiella poster i tkr	299	47	1 364	1 771	2 395
Soliditet %	39%	38%	53%	94%	94%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

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.

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		6 402 490
Rörelsekostnader	-	5 922 238
Finansiella poster	-	181 186
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		299 066
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 241 947
Årets sparande		1 541 012
Årets sparande per kvm total yta		160

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 857 000	1 774 000	10 443 980	6 111 536	46 944
Reservering till fond 2021			277 000	-277 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				46 944	-46 944
Årets resultat					299 066
Belopp vid årets slut	7 857 000	1 774 000	10 720 980	5 881 480	299 066

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 158 480
Årets resultat	299 066
Reservering till underhållsfond	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	6 180 546

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 180 546
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 402 490	6 532 682
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 253 047	-4 010 610
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 533	-138 828
Planerat underhåll		0	-589 006
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-237 712	-236 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 947	-884 372
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-422 913
Summa rörelsekostnader		<u>-5 922 238</u>	<u>-6 281 943</u>
Rörelseresultat		480 252	250 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 915	6 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-199 101</u>	<u>-210 246</u>
Summa finansiella poster		<u>-181 186</u>	<u>-203 795</u>
Årets resultat		299 066	46 944

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 963 920	61 190 581
Inventarier och maskiner	Not 9	94 907	28 442
Pågående nyanläggningar	Not 10	148 769	163 501
		<u>60 207 596</u>	<u>61 382 525</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 208 296</u>	<u>61 383 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		92 289	165 940
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 820 726	2 406 222
Placeringskonto HSB Stockholm		1 501 457	1 000 340
Övriga fordringar	Not 12	3 218	112 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	326 679	157 518
		<u>3 744 369</u>	<u>3 842 205</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 744 369</u>	<u>6 842 205</u>
Summa tillgångar		<u>67 952 666</u>	<u>68 225 429</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 857 000	7 857 000
Upplåtelseavgifter	1 774 000	1 774 000
Yttre underhållsfond	<u>10 720 980</u>	<u>10 443 980</u>
	20 351 980	20 074 980
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 881 480	6 111 536
Årets resultat	<u>299 066</u>	<u>46 944</u>
	6 180 546	6 158 480
Summa eget kapital	<u>26 532 526</u>	<u>26 233 460</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 39 475 000	39 875 000
Leverantörsskulder	462 349	520 062
Skatteskulder	192 008	412 911
Övriga skulder	Not 17 95 286	89 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 195 497</u>	<u>1 094 207</u>
	41 420 140	41 991 969
Summa skulder	41 420 140	41 991 969
Summa eget kapital och skulder	<u>67 952 666</u>	<u>68 225 429</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	299 066	46 944
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 947	884 372
Årets Utrangeringar	0	422 913
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 541 012</u>	<u>1 354 229</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 457	-178 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-171 829</u>	<u>-1 462 148</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 382 640	-286 129
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	14 732	-17 574 142
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-81 750</u>	<u>-35 553</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-67 018	-17 609 695
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-400 000</u>	<u>19 875 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	19 875 000
Årets kassaflöde	915 621	1 979 176
Likvida medel vid årets början	6 406 562	4 427 386
Likvida medel vid årets slut	7 322 183	6 406 563

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 974 336	4 974 336
Individuell mätning vatten	61 472	129 961
Hyror	1 424 679	1 433 205
Övriga intäkter	62 783	82 693
Bruttoomsättning	<u>6 523 270</u>	<u>6 620 195</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-118 580	-87 505
Hyresförluster	-2 200	-8
	6 402 490	6 532 682
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 397	384 634
Reparationer	673 185	647 396
El	430 406	303 531
Uppvärmning	878 971	763 466
Vatten	247 937	225 893
Sophämtning	224 809	240 328
Fastighetsförsäkring	171 195	154 163
Kabel-TV och bredband	333 923	332 787
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	645 310	642 610
Förvaltningsarvoden	285 132	304 423
Övriga driftkostnader	23 782	11 380
	4 253 047	4 010 610
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 972	20 473
Hyror och arrenden	4 936	3 702
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 614	40 261
Administrationskostnader	51 509	27 891
Extern revision	12 500	11 000
Konsultkostnader	19 111	0
Medlemsavgifter	32 890	35 500
	189 533	138 828
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 600	165 550
Revisionsarvode	9 520	9 460
Övriga arvoden	4 760	4 730
Sociala avgifter	56 832	56 474
	237 712	236 214
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering stammar	0	422 913
	0	422 913
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 050	2 868
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 117	181
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 261	2 439
Övriga ränteintäkter	487	963
	17 915	6 451
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	198 200	210 108
Övriga räntekostnader	901	138
	199 101	210 246

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	72 620 021	30 775 268
Anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
Årets utrangeringar	0	-3 467 566
Årets investeringar	0	45 312 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 191 021	75 191 021
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 000 440	-16 177 022
Årets avskrivningar	-1 226 661	-868 070
Årets utrangeringar	0	3 044 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 227 101	-14 000 440
Utgående bokfört värde	59 963 920	61 190 581
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	29 000 000
Summa taxeringsvärde	301 400 000	301 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	237 175	201 622
Årets investeringar	81 750	35 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 925	237 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-208 733	-192 431
Årets avskrivningar	-15 286	-16 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 018	-208 733
Bokfört värde	94 907	28 442
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	163 501	27 901 677
Årets investeringar	67 018	17 574 042
Omklassificering till inventarier och maskiner	-81 750	0
Omklassificering till byggnad	0	-45 312 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 769	163 501
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 927	112 185
Övriga fordringar	291	0
Utgående ackumulerade fordringar	3 218	112 185

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	321 518	155 079
Upplupna intäkter	5 161	2 439
	326 679	157 518

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

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	4 000 000	3 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32476279	0,27%	2022-11-07	9 850 000	200 000
Stadshypotek AB	689401	0,49%	2022-03-02	9 825 000	100 000
Stadshypotek AB	698302	0,49%	2022-05-04	9 950 000	100 000
Stadshypotek AB	701199	0,49%	2022-02-25	9 850 000	100 000
				39 475 000	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 975 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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 40 000 000 40 000 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	39 475 000	39 875 000
	39 475 000	39 875 000

Not 17 Övriga skulder		
Momsskuld	95 286	89 790
	95 286	89 790

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	612 746	549 053
Övriga upplupna kostnader	582 751	545 154
	1 195 497	1 094 207

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Katarina Schulz

.....
Cecilia Unger

.....
Elisabeth Lannfelt

.....
Farhad Mazi Esfahani

.....
Barry Levis

.....
Roland Gröndal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Anders Perring
Av föreningen vald revisor

.....
Liselotte Herrlander
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm, org.nr. 716417-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 / 2022

.....
Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anders Perning

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA SCHULZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 19:14:55



FARHAD MAZI ESFAHANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 08:01:21



ELISABETH LANNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 09:49:14



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 15:47:36



BARRY LEVIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 20:34:14



CECILIA UNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 04:33:51



LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 15:03:13



ANDERS PERNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 07:01:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 15:05:02



ANDERS PERNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 06:54:01



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL NY
STYRELSE M.M.

Valberedningen har bestått av Sirpa Nilsson (sammanställande), Kristine Gustafsson och Olivia Naue.

Valberedningen har under arbetet sammanträffat med samtliga nuvarande ledamöter i styrelsen samt med revisorn. Vi har efterlyst förslag på nya ledamöter på sedvanligt sätt, genom anslag.

1 ledamot har under året lämnat sitt uppdrag i styrelsen. Genom att intervjua befintliga styrelsemedlemmar har vi erfarit att det vore lämpligt att utöka styrelsen med någon ledamot.

Valberedningens arbete visar att det finns lämpliga kandidater i föreningen som är beredda att ta sig an styrelsearbetet liksom att samtliga befintliga medlemmar gärna kvarstannar för att garantera kontinuiteten. Totalt har valberedningen genomfört intervjuer med 8 intresserade kandidater.

Mot den bakgrunden lämnas följande förslag.

1. Årsstämman fastställer antalet styrelseledamöter till 6 ordinarie samt 1 suppleant.
2. Omval på 2 år: Elisabet Lannfelt, Cecilia Unger, båda ordinarie.
3. Nyval på 2 år: Åke Nyhlén, ordinarie.
4. Fyllnadsval på 1 år: Anna Bielsten, ordinarie (ersätter Nicole Disch som avgått).
5. Fyllnadsval på 1 år: Barry Levis, suppleant (ersätter Åke Nyhlén som föreslås som ordinarie).
6. Dessutom kvarstår i styrelsen till årsstämman 2023: Katarina Schulz, Farhad Mazi Esfahani.

HSB utser därutöver en ledamot och en suppleant i styrelsen.

Till revisor föreslås Anders Perning och som suppleant för denne Peter Sköldberg.

Kandidater till valberedningen väljs på stämman.

Valberedningen föreslår arvode till styrelsen oförändrat motsvarande 3,5 prisbasbelopp samt 0,2 prisbasbelopp oförändrat till den av föreningen valda revisorn. Arvode till valberedningen föreslås med oförändrat 0,1 prisbasbelopp.

Valberedningens sista sammanträde ägde rum 2022-03-05 i Stockholm.

Sirpa Nilsson Kristine Gustafsson Olivia Naue



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor