



**Årsredovisning för  
Brf Isänkan  
2019-07-01 – 2020-06-30**



# 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, driftskostnader 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 Stockholms 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.*

## Underlag inför poströstning till HSB brf Isänkan ordinarie föreningsstämma den 3 december 2020

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Isänkan kommer att hållas den

Datum/tid: 2020-12-03, 19.00

Plats: Föreningslokalen, Sturevägen 8 B, samt med elektronisk uppkoppling

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att stämman genomförs genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf Isänkan har vid sitt styrelsemöte den 20 oktober 2020 beslutat att ordinarie föreningsstämman 2020 genomförs genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses som deltagande vid föreningsstämman. Om medlemmen sedan trots det skulle närvara fysiskt vid föreningsstämman får medlemmen anses ha frånfallit sin poströst.

*Formulär för poströstning kommer finnas tillgängligt på föreningens hemsida [www.brfisanken.se](http://www.brfisanken.se) senast 2 veckor innan föreningsstämman. Saknar du möjligheter att skriva ut formuläret ber vi dig att kontakta styrelsen genom e-post [brf.isaenkan@gmail.com](mailto:brf.isaenkan@gmail.com), eller genom att ringa 0722-037 009 så skriver vi ut ett exemplar och lägger i brevlådan.*

*Poströster måste inkommit till styrelsen senast den 1 december 2020 för att upptas i röstlängden. Poströster kan lämnas i förslutet kuvert i föreningens brevlåda, Sturevägen 8 B, ½ trappa ner, eller elektroniskt genom att skicka en inskannad eller avfotograferad kopia till [brf.isaenkan@gmail.com](mailto:brf.isaenkan@gmail.com)*



HSB – där möjligheterna bor

## Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Isänkan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020-12-03

Tid: 19:00

Plats: Föreningslokal, Sturevägen 8 B, alternativt elektronisk uppkoppling, eller poströstning

### Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
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

Välkommen!

Styrelsen

### Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

#### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 769610-2909

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Org.nr: 769610-2909

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

ru



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-07-01 - 2020-06-30

### 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 Igelboda 44:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	36	1 982
Hysesrätter	1	57
Lokaler	2	33

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Från och med 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %.

#### Genomfört planerat underhåll

Föreningen har utfört nödvändigt underhåll enligt fastställd underhållsplan från 2006, samt i samband med den årliga fastighetsbesiktningen upprättat en ny underhållsplan genom Byggkonsultgruppen AB.

Styrelsen har fattat beslut att avvika från underhållsplan och skjuta på målning av trapphus och allmänna utrymmen då det för tillfället inte föreligger ett sådant behov.

Föreningen har även genomfört en lagstadgad Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Källarutrymmen	Föreningen har även omfördelat och byggt om extra källarförrådsutrymmen för uthyrning. Lokalerna kommer vara redo för uthyrning till föreningens medlemmar under hösten 2020.
2020/2021	Ventilation	Föreningen måste återrapportera några anmärkningar som noterades i samband med OVK. . Åtgärderna beräknas att vara slutförda senast mars 2021.
2021	Tak	Avspolning av tak och ränsning av hängrännor.
2022/2023	Fasad och balkong	Fördjupad undersökning av balkonger samt lagning av sprickor i fasad.
2022/2024	Fönster	Styrelsen måste även fatta beslut om kommande åtgärder av fönster. Enligt ny underhållsplan föreslås målning av fönster och bleck under 2022 och/eller byte av fönster under 2024.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stamledning	Byte av kulventiler för varm/kallvatten.
2015	Entréportar	Byte till nya entréportar med kodlås.
2014	Stammar	Stambyte genom relining.
2013	Fönster	Byte av fönsterpartier på gavlarna.
2011	Vind	Tilläggsisolering.

ny



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

---

### Övriga väsentliga händelser

Föreningens HSB ledamot sedan många år tillbaka gick bort i början av april efter en tids sjukdom. Till ny HSB ledamot utsågs Jari Vantunen som är upptecknad i föreningens styrelse.

Ett av föreningens fyra lån på totalt 418 039 kr löstes ut.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar, samt en icke-medlem (årsstämman beslutade om öppen stämma).

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-11-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Stanczak	Ordförande
Sara Nordström	Sekreterare
Jessica Bergwall	Ekonomiansvarig
Veikko Melakari	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-11-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Stanczak	Ordförande
Sara Nordström	Sekreterare
Jessica Bergwall	Ekonomiansvarig
Jari Vantunen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adam Stanczak.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Ernst Isaksson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jessica Bergwall.

### Valberedning

Valberedningen består av Håkan Rooth (sammankallande). Har uppsagt sig uppdraget 2020-08-26 p.g.a. utlandstjänstgöring Jessica Boström

### 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 2020-02-11.

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.

7/10



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 46 (47) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 4 (8) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	697	687	687	671	656
Totala Intäkter kr/kvm	707	697	696	685	700
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	256	212	230	171	189
Belåning, kr/kvm	3 938	3 994	4 051	4 105	5 127
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	348	386	359	402	364
Energikostnader kr/kvm	188	200	170	158	140

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### 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 överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

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

140





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 465	1 444	1 443	1 420	1 450
Resultat efter finansiella poster	106	-48	-11	-133	-96
Soliditet	71%	70%	70%	70%	65%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	1 464 580
Rörelsekostnader	- 1 258 131
Finansiella poster	- 100 352
<b>Årets resultat</b>	<b>106 097</b>
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 423 559
<b>Årets sparande</b>	<b>529 656</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>256</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 931 827	4 299 486	1 947 566	-3 119 250	-48 433
Reservering till fond 2019			99 350	-99 350	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-48 433	48 433
Årets resultat					106 097
Belopp vid årets slut	16 931 827	4 299 486	2 046 916	-3 267 033	106 097

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 167 683
Årets resultat	106 097
Reservering till underhållsfond	-99 350
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 160 936</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-3 160 936</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 464 580	1 443 548
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-722 025	-798 958
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 509	-37 010
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 038	-70 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 559	-486 916
Summa rörelsekostnader		<u>-1 258 131</u>	<u>-1 393 847</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>206 449</b>	<b>49 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 857	6 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-105 209</u>	<u>-104 671</u>
Summa finansiella poster		<u>-100 352</u>	<u>-98 134</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 097</b>	<b>-48 433</b>

v.v

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 290 769	25 703 565
Inventarier och maskiner	Not 8	10 766	21 529
		<u>25 301 535</u>	<u>25 725 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 302 035</u>	<u>25 725 594</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 183	2 326
Avräkningskonto HSB Stockholm		371 705	258 232
Placeringskonto HSB Stockholm		1 685 937	1 434 596
Övriga fordringar	Not 10	54 083	88 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 126	21 383
		<u>2 185 034</u>	<u>1 805 181</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 185 034</u>	<u>2 805 181</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>28 487 069</u></b>	<b><u>28 530 775</u></b>

vzp

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 931 827	16 931 827
Upplåtelseavgifter	4 299 486	4 299 486
Yttre underhållsfond	2 046 916	1 947 566
	<u>23 278 229</u>	<u>23 178 879</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 267 033	-3 119 250
Årets resultat	106 097	-48 433
	<u>-3 160 936</u>	<u>-3 167 683</u>
Summa eget kapital	<u>20 117 293</u>	<u>20 011 196</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>7 675 176</u>	<u>8 158 619</u>
	7 675 176	8 158 619
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 483 443	117 796
Leverantörsskulder	68 547	50 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>142 610</u>	<u>192 335</u>
	694 600	360 960
Summa skulder	8 369 776	8 519 579
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>28 487 069</u></b>	<b><u>28 530 775</u></b>

np

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	106 097	-48 433
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	423 559	486 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	529 656	438 483
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 039	14 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-32 007	-18 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	482 610	434 229
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-117 796	-117 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 796	-117 796
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>364 814</b>	<b>316 433</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 692 828</b>	<b>2 376 395</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 057 642</b>	<b>2 692 828</b>

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

ny



## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

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

#### 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 1,92 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

20

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 381 212	1 360 824
Hyror	67 020	67 020
Övriga intäkter	18 188	15 938
Bruttoomsättning	<u>1 466 420</u>	<u>1 443 782</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 840	0
Hysesförluster	0	-234
	<b>1 464 580</b>	<b>1 443 548</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 781	51 052
Reparationer	20 991	63 101
El	5 792	26 398
Uppvärmning	246 761	286 213
Vatten	137 227	101 697
Sophämtning	63 587	55 227
Fastighetsförsäkring	41 468	45 393
Kabel-TV och bredband	24 193	26 392
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	52 873	50 949
Förvaltningsarvoden	78 527	83 690
Övriga driftkostnader	17 826	8 846
	<b>722 025</b>	<b>798 958</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 422	2 636
Administrationskostnader	10 518	9 439
Extern revision	10 250	9 550
Konsultkostnader	6 250	3 315
Medlemsavgifter	12 070	12 070
	<b>42 509</b>	<b>37 010</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	45 500	44 800
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	1 500	750
Löner och övriga ersättningar	2 100	4 200
Sociala avgifter	15 938	16 214
	<b>70 038</b>	<b>70 964</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	177	148
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 494	1 215
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 042	5 000
Övriga ränteintäkter	144	174
	<b>4 857</b>	<b>6 537</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	105 209	104 671
	<b>105 209</b>	<b>104 671</b>

Dy

**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	21 815 568	21 815 568
Anskaffningsvärde mark	8 043 116	8 043 116
Årets utrangering	-318 171	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 540 513</b>	<b>29 858 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 155 119	-3 678 966
Årets avskrivningar	-412 796	-476 153
Årets utrangering	318 171	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 249 744</b>	<b>-4 155 119</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 290 769</b>	<b>25 703 565</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	149 258	149 258
Årets utrangering	-41 625	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 633</b>	<b>149 258</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-127 729	-116 966
Årets avskrivningar	-10 763	-10 763
Årets utrangering	41 625	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 867</b>	<b>-127 729</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 766</b>	<b>21 529</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	8 385	41 022
Skattefordran	45 698	47 622
	<b>54 083</b>	<b>88 644</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	71 261	18 727
Upplupna intäkter	866	2 656
	<b>72 126</b>	<b>21 383</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

m.p



**HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka**

Noter		2020-06-30	2019-06-30		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	171272	1,15%	2021-03-30	2 890 744	40 000
Stadshypotek AB	192029	1,35%	2022-06-30	2 362 596	25 404
Stadshypotek AB	28595	1,43%	2020-07-03	418 039	418 039
Stadshypotek AB	288283	0,98%	2020-09-30	2 487 240	0
				<b>8 158 619</b>	<b>483 443</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 675 176
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 741 404
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				12 350 000	12 350 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				483 443	117 796
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				1 445	1 068
Förutbetalda hyror och avgifter				98 876	115 399
Övriga upplupna kostnader				42 289	75 868
				<b>142 610</b>	<b>192 335</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/10 2020

  
Adam Stanczak  
Sara Nordström  
Jessica Bergwall  
Jari Vantunen

Vår revisionsberättelse har 2020-10-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Ernst Isaksson  
Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Isänkan i Nacka, org.nr. 769610-2909

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Isänkan i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Upplýsning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor 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 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.

130

## 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 Isånkan i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


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


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

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

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

Stockholm den 28/10 2020

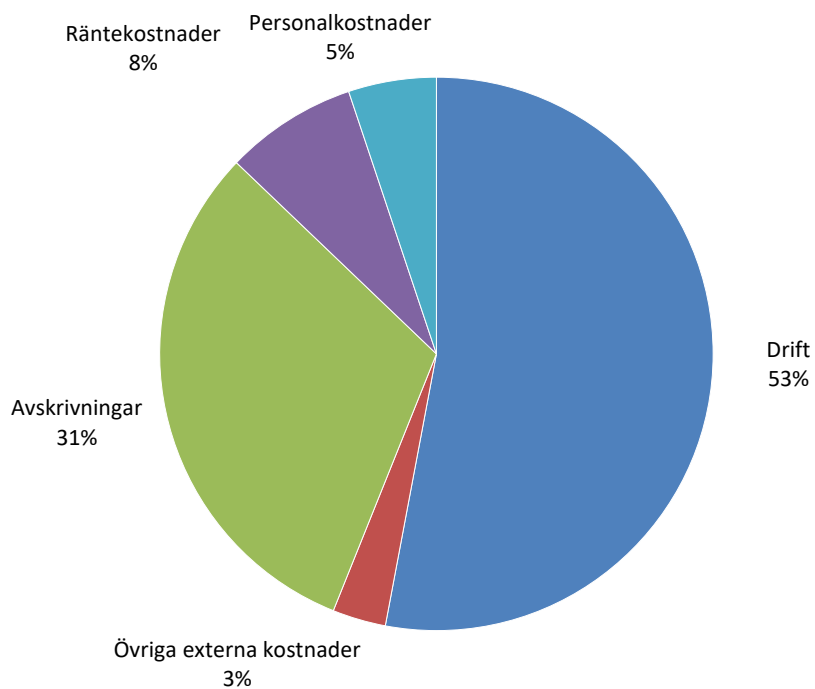
  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Ernst Isaksson  
Av föreningen vald revisor

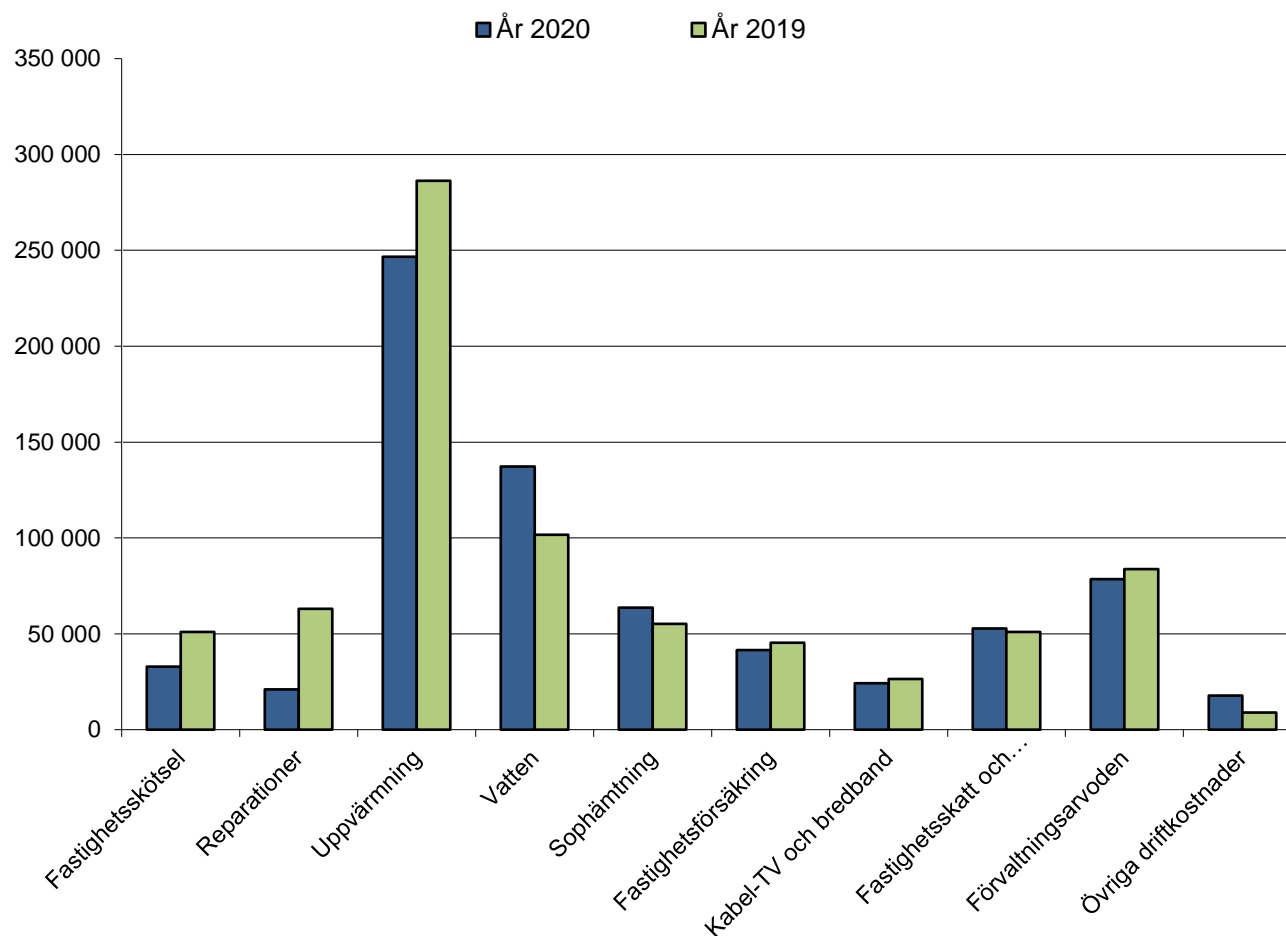


## HSB Bostadsrättsföreningen Isänkan i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# Styrelseförslag (proposition) till föreningsstämman 2020-12-03 angående sortering av matavfall

## Bakgrund

Varje svensk slänger ca 97 kg matavfall per år\*. Istället för att låta matavfallet gå till spillo genom att slänga det bland restavfallet kan det sorteras ut och bidra till en bättre miljö. Det matavfall som samlas in i Nacka omvandlas till biogas och biogödsel. Biogasen driver bland annat bussar och sopbilar och biogödseln hamnar på lokala odlingar. Detta leder till mindre fossila bränslen och konstgödsel – alltså renare luft och mark.

## Spara pengar

I genomsnitt består en soppåse av 40 % matavfall\*, så om matavfallet istället sorteras ut för insamling kommer mängden restavfall att minska. Det betyder att det inte behövs lika många tömningar av restavfallet. Dessutom slipper de som matavfallssorterar den miljöstyrningsavgift som annars tas ut för det osorterade abonnemanget. Med andra ord – matavfallssortering sänker sophämtningskostnaden.

## Attraktivare på bostadsmarknaden

Förutom att matavfallsinsamlingen är en insats för miljön ger den också föreningen gott rykte. En förening med miljötank är attraktiv för eventuella lägenhetsköpare vilket kan leda till ett högre försäljningspris.

## Enkelt att komma igång

Det är lätt att börja sortera ditt matavfall! Det enda föreningen behöver göra är att gå in på [nackavattenavfall.se/matavfall](https://nackavattenavfall.se/matavfall). Där finns all information som behövs om insamlingen samt anmälningsformulär. Nacka vatten och avfall kan även ge råd om vilket insamlingssystem som passar bäst och hjälpa till med beställning. Nacka vatten och avfall tillhandahåller dessutom kärl för matavfallet, påsar och sorteringsutrustning för de boende – helt gratis!

## Förslag till beslut

Styrelsen i Brf Isänkan föreslår att det på föreningsstämman beslutas om att fastigheten ansluter sig Nacka vatten och avfalls matavfallsinsamling.



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**