



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Tollare Strand

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 – där möjligheterna bor

## **HSB bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka**

### **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

Samtliga medlemmar i HSB brf Tollare Strand kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid: onsdagen den 24 maj 2021 kl: 17:30.**  
**Plats: Stämman kommer genomföras genom elektronisk uppkoppling och via poströstning om medlem inte kan eller vill delta digitalt på föreningsstämman.**

#### **Tillfällig lag medger att stämma kan genomföras genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta efter beslut av styrelsen**

Styrelsen har beslutat att stämman ska genomföras genom elektronisk uppkoppling och att medlemmar som inte kan eller vill delta digitalt har möjlighet att poströsta och att utomstående ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman

En lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor infördes under 2020 och gäller till den 31 december 2021.

Lagändringen syftar till att motverka spridningen av det virus som orsakar covid-19 och underlätta för föreningar att genomföra föreningsstämmorna utan hälsorisker för medlemmar och andra. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras.

Lagen möjliggör att föreningsstämmor kan genomföras, antingen genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman eller genom att medlemmarna enbart deltar genom poströstning.



HSB – där möjligheterna bor

## Inloggning till föreningsstämman

**För att delta på stämman digitalt loggar in på:**

<https://meeting.easymeet.se/hsbsthlmbrf/>

Logga in genom att skriv in ovan adress i Google Chrome.

Det är väldigt viktigt att ni säkerställer att du har Google Chrome installerat på din dator, mobil eller surfplatta som ska användas vid deltagande på den digitala stämman för att det ska fungera.

Ni kan enkelt ladda hem Google Chrome via [www.google.com](http://www.google.com) om ni inte har det installerat.

Inloggningsinstruktion för deltagande på digitala föreningsstämman delas ut med stämmohandlingarna

## Poströstning

Formulär för poströstning med instruktion om hur poströstning går till delas ut i brevlådan

**Poströstningsformuläret ska lämnas i ett kuvert till Anders Bringmyr, Tollare Strand 5.  
Formuläret lämnas senast den 21 maj kl: 18:00**



HSB – där möjligheterna bor

## **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan 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. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande.

## REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman 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 betalt 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.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

***Styrelsen***





Org Nr: 769630-5809

# Styrelsen för HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Org.nr: 769630-5809

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF TOLLARE STRAND I NACKA

Styrelsen för HSB BRF Tollare Strand (769630–5809) härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 23 juni 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Tollare 1:454 och Tollare 1:455.

Produktion och försäljning pågår. Inflyttning har pågått under hela 2020.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	115	8 684,5
Garageplatser	88	

Garageplatserna ingår i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Tollare Hamnplan och förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningens fastighet färdigställdes under 2020.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

### *Föreningsstämmor*

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 2 juni 2020

### *Styrelse*

Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till och med föreningsstämman den 2 juni 2020

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Johan Eklund
Ledamot	Nils Anim-Addo
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Malin Borgström

Efter den ordinarie föreningsstämman den 2 juni 2020 har styrelsen haft nedan sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Johan Eklund
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Ulrika Gustafsson
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Nils Anim-Addo
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Malin Borgström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har fram till och med ordinarie föreningsstämman den 2 juni 2020 varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Johan Eklund och Nils Anim-Addo två i förening.

Efter ordinarie föreningsstämman den 2 juni 2020 har firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Johan Eklund och Nils Anim-Addo två i förening.

#### ***Revisorer***

Följande personer varit valda som revisorer:

Robert Helenius	Föreningsvald revisor
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

#### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

#### ***Valberedning***

Lars Brodin, Anders Bringmyr och Ann-Charlotte Örtenholm har varit utsedd till valberedning fram till ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020. till valberedning. Anders Bringmyr utses till sammankallande.

Vid den ordinarie föreningsstämman den 2 juni 2020 omvaldes Lars Brodin, Anders Bringmyr och Ann-Charlotte Örtenholm som valberedning.

#### ***Samarbetskommitté***

Peter Löfgren, Fredrik Neuman, Marianne Björkman, Irene Ternstedt och Magnus Ternstedt har ingått i samarbetskommittén

#### ***Underhållsplan***

Underhållsplan för planerat underhåll är upprättad

#### ***Fastighetsbesiktning***

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande har pågått

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Inflyttningar*

Inflyttningarna påbörjades i bostadsrättsföreningen under augusti månad 2019 och slutfördes i april 2020

### *Genomfört och planerat underhåll*

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

### *Avtal HSB Stockholm Mark och Trädgård*

Avtal är tecknat med HSB Stockholm Mark och Trädgård avseende, markskötsel och snörenhållning

### *Avtal Veoila*

Avtal är tecknat med Veoila gällande hämtning av restavfall

### *Hyseskontrakt*

Ett hyresavtal är tecknat med restaurang Bruket gällande hyra av förråd.

### *Inglasning av balkonger*

Styrelsen har under verksamhetsåret tecknat avtal med Lumon som entreprenör för beställning av inglasning av balkonger

### *Avgiftshöjning*

Beslut har fattats att avgiften höjs med 2% från och med 1 januari 2021 enligt ekonomisk plan

### *Finansiering*

Bostadsrättsföreningens lån har under verksamhetsåret placeras. Totalt belopp som placerats är 107 860 000 kronor. Lånen är placerade hos SBAB

35 953 333 kronor placerades på 1 år med en ränta på 1,07%

35 953 333 kronor placerades på 3 år med en ränta på 1,08%

35 959 333 kronor placerades på 5 år med en ränta på 1,13%

Snitträntan på lånen är 1,10% jämfört mot ekonomisk plan på 2,85%

## Medlemsinformation

### *Medlemmar*

Föreningen hade 113 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Under året har 24 överlåtelse skett

## Ekonomi

### *Förändring eget kapital*

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>192 040 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 570</b>	<b>1 212 392</b>
Reservering till fond 2020		0	467 000	-467 000	
Upplåtelser	345 900 000				
Balanserat i ny räkning				1 212 392	-1 212 392
Årets resultat					-4 375 624
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>537 940 000</b>	<b>0</b>	<b>467 000</b>	<b>748 962</b>	<b>-4 375 624</b>

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 215 961
Avsättning yttre fond	-467 000
Årets resultat	-4 375 624
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-3 626 662</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 626 662
-------------------------	------------


**HSB Brf Tollare Strand i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 956 427	530 964
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1 135 000
Summa rörelseintäkter		5 956 427	1 665 964
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-2 598 311	-381 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-251 648	-31 190
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-105 753	-59 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 511 811	0
Summa rörelsekostnader		-8 467 523	-471 395
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 511 096</b>	<b>1 194 569</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	28 560	17 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 893 089	0
Summa finansiella poster		-1 864 529	17 822
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 375 624</b>	<b>1 212 391</b>
Skatt på årets resultat		0	1
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 375 624</b>	<b>1 212 392</b>



## HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	641 423 189	247 000 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>0</u>	<u>225 664 272</u>
		641 423 189	472 664 272
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>641 423 689</u>	<u>472 664 772</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60 000	141 158 063
Avräkningskonto HSB Stockholm		861 341	12 703 243
Placeringskonto HSB Stockholm		501 944	2 100 739
Övriga fordringar	Not 11	1 553 352	263 283 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>440 604</u>	<u>151 326</u>
		3 417 242	419 397 241
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>7 017 242</u>	<u>419 397 241</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>648 440 931</u></b>	<b><u>892 062 013</u></b>


**HSB Brf Tollare Strand i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	537 940 000	192 040 000
Yttre underhållsfond	467 000	0
	<u>538 407 000</u>	<u>192 040 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	748 962	3 570
Årets resultat	-4 375 624	1 212 392
	<u>-3 626 662</u>	<u>1 215 962</u>
Summa eget kapital	<u>534 780 338</u>	<u>193 255 962</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 71 349 266	300 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15 3 353 400	0
	<u>74 702 666</u>	<u>300 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 36 324 934	0
Leverantörsskulder	185 555	103 118
Skatteskulder	1 353 360	820 154
Övriga skulder	Not 17 72 695	397 633 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 021 383	249 066
	<u>38 957 927</u>	<u>398 806 051</u>
Summa skulder	113 660 593	698 806 051
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>648 440 931</u></b>	<b><u>892 062 013</u></b>



## HSB Brf Tollare Strand 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.

#### 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 1,38% av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt

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

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Boende Jackie Fem AB och Boende Jackie Sex AB av Odysse Theta Förvaltnings AB som ägde fastigheterna Nacka Tollare 1:454 och Nacka Tollare 1:455 för 149 094 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 148 994 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.







## HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 682 781	433 986
Individuell mätning el	233 101	0
Individuell mätning vatten	83 797	0
Hyror	465 247	50 472
Övriga intäkter	491 570	46 506
Bruttoomsättning	<u>5 956 496</u>	<u>530 964</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-69	0
	<b>5 956 427</b>	<b>530 964</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Lägre insats lägenhet 23 och 27	0	1 135 000
	<b>0</b>	<b>1 135 000</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	578 795	122 930
Reparationer	119 184	24 664
El	397 198	28 590
Uppvärmning	716 919	32 420
Vatten	171 425	22 800
Sophämtning	193 548	0
Fastighetsförsäkring	82 123	23 607
Kabel-TV och bredband	0	43 125
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	106
Förvaltningsarvoden	192 917	64 006
Övriga driftkostnader	146 202	18 905
	<b>2 598 311</b>	<b>381 152</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	10 704	8 084
Förbrukningsinventarier och varuinköp	133 228	908
Administrationskostnader	84 716	4 198
Extern revision	15 000	10 000
Medlemsavgifter	8 000	8 000
	<b>251 648</b>	<b>31 190</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 950	35 475
Revisionsarvode	4 760	4 730
Övriga arvoden	4 760	4 730
Sociala avgifter	25 283	14 118
	<b>105 753</b>	<b>59 053</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 716	2 289
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 205	626
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 625	14 907
Övriga ränteintäkter	19 014	0
	<b>28 560</b>	<b>17 822</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	681 093	0
Övriga räntekostnader	1 211 996	0
	<b>1 893 089</b>	<b>0</b>



## HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde mark	247 000 000	247 000 000
Årets investeringar	399 935 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>646 935 000</b>	<b>247 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-5 511 811	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 511 811</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>641 423 189</b>	<b>247 000 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 200 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>190 200 000</b>	<b>144 000 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	225 664 272	0
Årets investeringar	174 270 728	225 664 272
Omklassificering till byggnad	-399 935 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>225 664 272</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	100 500
Likvidering av aktier i Boende Jackie fem AB och Boende Jackie sex AB	0	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 211	1 349 864
HSB Bostad förskott	0	440 000
HSB Bostad Byggnadskreditiv	0	258 139 000
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2020	576 000	576 000
HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2021	760 800	0
HSB Bostad insats lgh 23 och 37	0	1 135 000
Momsfordran	0	1 575 902
Övriga fordringar	213 341	68 104
	<b>1 553 352</b>	<b>263 283 870</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	262 257	151 326
Upplupna intäkter	178 347	0
	<b>440 604</b>	<b>151 326</b>

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



## HSB Brf Tollare Strand i Nacka

Noter		2020-12-31	2019-12-31																														
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 600 000	0																														
		<b>3 600 000</b>	<b>0</b>																														
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																
	<table> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SBAB</td> <td>30996186</td> <td>1,07%</td> <td>2021-06-03</td> <td>35 953 334</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SBAB</td> <td>30996275</td> <td>1,08%</td> <td>2023-05-09</td> <td>35 953 333</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SBAB</td> <td>30996283</td> <td>1,13%</td> <td>2025-05-09</td> <td>35 767 533</td> <td>371 600</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>107 674 200</td> <td>371 600</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	30996186	1,07%	2021-06-03	35 953 334	0	SBAB	30996275	1,08%	2023-05-09	35 953 333	0	SBAB	30996283	1,13%	2025-05-09	35 767 533	371 600					107 674 200	371 600		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
SBAB	30996186	1,07%	2021-06-03	35 953 334	0																												
SBAB	30996275	1,08%	2023-05-09	35 953 333	0																												
SBAB	30996283	1,13%	2025-05-09	35 767 533	371 600																												
				107 674 200	371 600																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		105 816 200																														
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>71 349 266</b>																														
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																
	<b>Ställda säkerheter</b>																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	107 860 000	215 720 000																														
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>																																
	Hyreskompensation garage år 2-10	3 353 400	0																														
		<b>3 353 400</b>	<b>0</b>																														
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	371 600	0																														
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år	35 953 334	0																														
		<b>36 324 934</b>	<b>0</b>																														
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>																																
	Momsskuld	17 280	0																														
	Köp av fastigheterna Nacka Tollare fem och Nacka Tollare sex AB	0	247 000 000																														
	samt aktier i Boende Jackie fem AB och Boende Jackie sex AB	0	140 050 000																														
	Likvidering av aktier i Nacka Tollare fem och Tollare sex AB	0	0																														
	Övriga kortfristiga skulder	55 415	10 583 713																														
		<b>72 695</b>	<b>397 633 713</b>																														
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																
	Förutbetalda hyror och avgifter	720 145	46 576																														
	Övriga upplupna kostnader	301 238	202 490																														
		<b>1 021 383</b>	<b>249 066</b>																														

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



## HSB Brf Tollare Strand i Nacka

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Camilla Brännfors

.....  
Henrik Wahren

.....  
Johan Eklund

.....  
Nils Anim-Addo

.....  
Petrus Jansson

.....  
René Lintunen

.....  
Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor  
Robert Hellenius

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Joakim Häll



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tollare Strand i Nacka, org.nr. 769630-5809

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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 Tollare Strand i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Robert Helenius  
Av föreningen vald revisor

**REDOVISNING AV  
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING  
FÖR**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOLLARE STRAND**

**Produktionskostnad enligt ekonomisk plan**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad	646 935 000
---	-------------

<b>Produktionskostnad brutto:</b>	<b>646 935 000</b>
-----------------------------------	--------------------

<b>Produktionskostnad netto:</b>	<b>646 935 000</b>
----------------------------------	--------------------

---

**Slutlig produktionskostnad**

Kontraktssumma:	646 935 000
-----------------	-------------

<b>Produktionskostnad brutto:</b>	<b>646 935 000</b>
-----------------------------------	--------------------

**Finansiering enligt ekonomisk plan**

**Lån**

Swedbank Ränta 1,76 %, bindningstid 1 år Amortering: 371 600 kr	35 953 333
--	------------

Swedbank Ränta 1,85 %, bindningstid 2 år Amortering: 0 kr	35 953 333
--	------------

Swedbank Ränta 2,16 %, bindningstid 4 år Amortering: 0 kr	35 953 334
--	------------

<b>Summa lån:</b>	<b>107 860 000</b>
-------------------	--------------------

Insatser:	539 075 000
-----------	-------------

<b>Summa finansiering:</b>	<b>646 935 000</b>
----------------------------	--------------------

**Nuvarande finansiering per 2020-12-31**

**Lån**

SBAB Ränta 1,07 %, Bunden till 2021-06-03 Amortering 0 kr	35 953 334
--	------------

SEB Ränta 1,08 %, Bunden till 2023-05-09 Amortering 0 kr	35 953 333
---	------------

SEB Ränta 1,13 %, Bunden till 2025-05-09 Amortering 371 600 krkr	35 767 533
---	------------

---

Total summa lån:	<b>107 674 200</b>
------------------	--------------------

Insatser: *	537 940 000
-------------	-------------

---

<b>Summa nuvarande finansiering:</b>	<b>645 614 200</b>
--------------------------------------	--------------------

\* Av insatser enl. ekonomisk plan är 1 135 000 kr redovisat som rörelseintäkt i bokslut 2019.

## BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF TOLLARE STRAND

HSB bostadsrättsförening Tollare Strand i Nacka med organisationsnummer 769630-5809

### **VERKSAMHETEN**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 23 juni 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

#### *Projektet*

Bostadsrättsföreningen består av fem hus som totalt innehåller 115 lägenheter, och fastigheterna är mellan sex och åtta våningar höga. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök. Första inflyttning var den 27 augusti 2019 och den sista ägde rum den 29 april 2020.

Lägenheterna är fördelade på:

4 lägenheter med ett rum och kök  
29 lägenheter med två rum och kök  
45 lägenheter med tre rum och kök  
33 lägenheter med fyra rum och kök  
4 lägenheter med fem rum och kök

I varje fastighet finns gemensamma terrasser och mellan husen finns innegårdar, totalt 3 stycken. Det finns även en bastu och relaxavdelning samt ett styrelserum som även är inrett som övernattninglägenhet. Mio har inrett dessa lokaler åt Bostadsrättsföreningen. I övrigt finns två grovtvättstugor och ett gym. Ett hobbyrum finns även att boka via infotavlorna som finns i varje entré som kan användas för t ex enklare cykelreparationer.

Ett städavtal är tecknat med HSB Städ och en tvättmaskin är installerad i städförråd för HSB Städs räkning.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garageplatser tillsammans med Tollare Hamnplan samt gemensamhetsanläggning för grundsula och dränering





# Fullmakt föreningsstämma

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**