

# HSB BRF SICKLA KANAL



## ÅRSREDOVISNING 2020

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.



Org Nr: 769606-5122

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Org.nr: 769606-5122

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ön 1 inom Södermalm i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	5 383
Lokaler	6	511
Parkeringar och garageplatser	37	0

Föreningens fastighet är byggd 2002 värdeår 2002.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar, rättsskydd, byggnad, kollektiv olycksfall för boende och förtroendevalda samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättshavarna ansvarar själv för att teckna bostadsrättstillägg för sina lägenheter.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

#### Garage

Föreningen har tillsammans med Sjöstaden 1 och 2 en gemensamhetsanläggning med två garage. Föreningen disponerar 37 garageplatser varav 1 är avsedd för MC och 6 av platserna är försedda med laddpunkter för laddning av elbilar. Alla garageplatser är uthyrd och 7 medlemmar står i kö. Föreningens andelstal är 18%.

#### Sopsug

Föreningen är medlem i sopsugsamfälligheten, Sickla Kaj gemensamhetsanläggning. Kostnaderna och avgifterna fördelas mellan parterna i förhållande till boarea. Föreningens andelstal är 6,734%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 5 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighet	Slipning och lackering av stående träribbor på fasaden Lugnets Alle 41-45 samt dörr till lokal för Barberare.
2020	Tak	Rengöring av glastak, Lugnets Alle 41-45
2020	Fönster	Rengöring av glasrutor entreer
2020	Värmepump	Installation luftvärmepump
2020	Energi	Installation solceller

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Avloppsstammar	Spolning
2021	Tak	Renovering och tätning av rännor på tak, Styrbordgatan 22
2021	Räckesstolpar terrasser	Infästningar, genomföringar tätas. Gäller i första hand vid två Terrasser, Lugnets Alle
2021	Dörrar	Utbyte el-lås entredörr, Lugnets Alle 45
2023	Fönster	Fönsterjusteringar
2025	Trapphus	Trapphusmålning





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Trädgård	Trädbeskäring
2019	Trädgård	Plantering av blommor i krukor på gården
2019	Varmvatten	Låg temp på VVC-retur och för låg temp på varmvatten. Kontroll av stammar, isolering av temperaturgivare och byte av motor till ställdon
2019	Ventilation	Diverse åtgärder m a a VVK-inspektion

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-19 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Anette Giesecke  
Bo Johansson  
Didrik Brusell  
Elisabeth Grönberg  
James Byrgren  
Marianne Knaust  
Mats Billstig  
Stefan Johansson  
Stefan Rudholm  
Torbjörn Borg

#### Roll

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-19 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Anette Giesecke  
Bo Johansson  
Didrik Brusell  
James Byrgren  
Karin Ringnér  
Lena Nielsen  
Stefan Johansson  
Sören Westerberg  
Torbjörn Borg

#### Roll

Ledamot  
Ledamot  
Vice ordförande  
Ledamot  
Ordförande  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Didrik Brusell, Torbjörn Borg, James Byrgren och Anette Giesecke

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Didrik Brusell, James Byrgren, Bo Johansson och Karin Ringnér. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Ulf Christiansson Föreningsvald ordinarie  
Mikael Johansson Föreningsvald suppleant  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

### Valberedning

Valberedningen består av Eva Hägglund och Sara Petrini Vincenti.

### Underhållsplan

En underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats på uppdrag av styrelsen av Sällström Area och Underhållsplanering, även en annan Underhållsplan som "en second opinion" har beställts av Svensk Fastighetslogistik AB, levereras i Febr-21. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomförs i samband med upprättande av Underhållsplan. Rondering av fastigheten sker var 14:e dag av anlitate Fastighetsskötarföretaget AllGranth.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 99 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 1 (9) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	545	574	574	574	638
Totala intäkter kr/kvm*	830	865	862	856	894
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	264	268	228	209	210
Belåning, kr/kvm	8 534	8 665	8 752	8 825	8 898
Räntekänslighet	17%	17%	17%	17%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm*	468	494	507	487	492
Energikostnader kr/kvm	129	155	182	151	147

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

### 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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

### 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.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 bostadsrätts 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.

### 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.

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 259	5 525	5 386	5 422	5 650
Resultat efter finansiella poster	-672	-216	-1 062	-803	-549
Soliditet	74%	73%	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal 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.

Rörelseintäkter		5 258 534
Rörelsekostnader	-	5 378 669
Finansiella poster	-	551 964
<b>Årets resultat</b>		<b>-672 098</b>
Planerat underhåll	+	585 645
Avskrivningar	+	1 640 840
<b>Årets sparande</b>		<b>1 554 386</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>264</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	145 328 012	0	3 765 892	-3 623 101	-215 967
Reservering till fond 2020			1 770 000	-1 770 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-585 645	585 645	
Balanserad i ny räkning				-215 967	215 967
Årets resultat					-672 098
Belopp vid årets slut	145 328 012	0	4 950 247	-5 023 422	-672 098

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 839 067
Årets resultat	-672 098
Reservering till underhållsfond	-1 770 000
Ianspråktagande av underhållsfond	585 645
Summa till stämmans förfogande	<b>-5 695 521</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-5 695 521</b>
-------------------------	-------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 258 534	5 525 481
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 417 333	-3 211 856
Övriga externa kostnader	Not 3	-156 851	-140 122
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 645	-168 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 640 840	-1 633 963
Summa rörelsekostnader		<u>-5 378 669</u>	<u>-5 153 950</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120 135</b>	<b>371 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 413	24 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-576 376</u>	<u>-612 132</u>
Summa finansiella poster		-551 964	-587 498
<b>Årets resultat</b>		<b>-672 098</b>	<b>-215 967</b>

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	192 180 142	190 580 411
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		192 180 143	190 580 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>192 180 643</u>	<u>190 580 911</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 329	0
Övriga fordringar	Not 10	801 820	1 614 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>193 593</u>	<u>203 094</u>
		1 001 742	1 817 287
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 501 742</u>	<u>7 317 287</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>196 682 384</u></b>	<b><u>197 898 198</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

<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>		
Medlemsinsatser	145 328 012	145 328 012
Yttre underhållsfond	4 950 247	3 765 892
	<u>150 278 259</u>	<u>149 093 904</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 023 422	-3 623 101
Årets resultat	-672 098	-215 967
	<u>-5 695 521</u>	<u>-3 839 067</u>
Summa eget kapital	<u>144 582 738</u>	<u>145 254 837</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>11 499 710</u>	<u>50 292 210</u>
	11 499 710	50 292 210
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 38 792 500	769 388
Leverantörsskulder	345 071	359 064
Skatteskulder	0	29 973
Övriga skulder	Not 15 377 054	394 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 085 311</u>	<u>798 545</u>
	40 599 936	2 351 152
Summa skulder	<u>52 099 646</u>	<u>52 643 362</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>196 682 384</u></b>	<b><u>197 898 198</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-672 098	-215 967
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 640 840	1 633 963
Kassaflöde från löpande verksamhet	968 741	1 417 996
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 392	-84 461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	225 672	291 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 167 021	1 624 610
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 240 571	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 240 571	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-769 388	-514 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-769 388	-514 388
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 842 938</b>	<b>1 110 222</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 045 163</b>	<b>5 934 941</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 202 225</b>	<b>7 045 163</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6% 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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



**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 935 116	3 089 640
Individuell mätning el	393 264	451 336
Hyror	1 876 797	1 873 917
Bredband	99 000	99 000
Övriga intäkter	81 589	11 588
Bruttoomsättning	<u>5 385 766</u>	<u>5 525 481</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-63 633	0
	<b>5 322 133</b>	<b>5 525 481</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	448 793	598 203
Reparationer	510 284	428 869
El	445 469	558 536
Uppvärmning	604 927	707 800
Vatten	104 472	99 495
Sophämtning	157 603	153 144
Fastighetsförsäkring	68 018	72 113
Kabel-TV och bredband	188 198	186 238
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	158 344	90 942
Förvaltningsarvoden	130 304	141 942
Övriga driftkostnader	15 276	14 536
Planerat underhåll	585 645	160 038
	<u>3 417 333</u>	<u>3 211 856</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	3 578
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 565	5 414
Administrationskostnader	75 176	62 394
Extern revision	12 000	12 200
Konsultkostnader	30 950	28 406
Medlemsavgifter	25 160	28 130
	<u>156 851</u>	<u>140 122</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	118 246	118 500
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	6 000	9 000
Sociala avgifter	33 399	34 510
	<u>163 645</u>	<u>168 010</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	445	474
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 647	23 356
Övriga ränteintäkter	319	803
	<u>24 413</u>	<u>24 634</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	575 171	611 706
Övriga räntekostnader	1 205	426
	<u>576 376</u>	<u>612 132</u>





**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 435 365	170 435 365
Ingående anskaffningsvärde mark	34 290 000	34 290 000
Årets investeringar	3 240 571	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 965 936</b>	<b>204 725 365</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 144 954	-12 510 991
Årets avskrivningar	-1 640 840	-1 633 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 785 794</b>	<b>-14 144 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 180 142</b>	<b>190 580 411</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>215 800 000</b>	<b>215 800 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	186 538	186 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 538</b>	<b>186 538</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-186 538	-186 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 538</b>	<b>-186 538</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</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	69 030	69 030
Skattefordran	30 565	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	700 890	1 543 829
Placeringskonto HSB Stockholm	1 335	1 334
	<b>801 820</b>	<b>1 614 193</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	191 155	198 986
Upplupna intäkter	2 438	4 108
	<b>193 593</b>	<b>203 094</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	5 500 000
	<b>3 500 000</b>	<b>5 500 000</b>

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2656759830	0,50%	2021-06-28	13 800 000	0
Swedbank	2656759848	0,50%	2021-06-28	12 062 500	490 000
Swedbank	2656759855	1,50%	2021-11-11	12 930 000	140 000
Swedbank	2656759863	0,83%	2023-06-21	11 499 710	139 388
				50 292 210	769 388
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 445 270
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>11 499 710</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.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 939 000 58 939 000

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	38 792 500	769 388
	<b>38 792 500</b>	<b>769 388</b>
Varav amortering	769 388	769 388

<b>Not 15 Övriga skulder</b>		
Depositioner	356 191	382 188
Momsskuld	20 863	0
Övriga kortfristiga skulder	0	11 994
	<b>377 054</b>	<b>394 182</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	48 736	78 377
Förutbetalda hyror och avgifter	440 387	466 484
Övriga upplupna kostnader	596 188	253 684
	<b>1 085 311</b>	<b>798 545</b>

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

<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	





## HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Anette Giesecke

.....  
Bo Johansson

.....  
Didrik Brusell

.....  
James Byrgren

.....  
Karin Ringnér

.....  
Lena Nielsen

.....  
Stefan Johansson

.....  
Sören Westerberg

.....  
Torbjörn Borg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ulf Christiansson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Martin Fredriksson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sickla Kanal i Stockholm, org.nr. 769606-5122

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sickla Kanal i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

### 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 Sickla Kanal i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den / 2021

.....  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Ulf Christiansson  
Av föreningen vald revisor

# Styrelsen har ordet

## Vår tjuogoåring utvecklas på ett hållbart sätt

Det är nu 20 år sedan vår fastighet blev klar för inflyttning. Under den här tiden har begreppet hållbar utveckling gått från att vara något ganska abstrakt till ett alltmer konkret begrepp för innovativ utveckling som både på kort och lång sikt värnar om människan och miljön och i vårt fall; en mer resurseffektiv förvaltning och drift av vår förening.

Många hållbara lösningar för bland annat energiförsörjning genomförs numera vid nybyggnation på grund av tuffare byggnadsregler och energiklassificeringar. För att vår förening skall utvecklas på ett hållbart sätt så behöver vi hålla oss á jour med den utveckling som sker runt omkring oss. Styrelsen arbetar därför aktivt för att effektivisera förvaltningen och driften av föreningen. Vi är övertygade om att ett hållbart boende är och kommer att bli allt viktigare för samhället och samtidigt för värdeutvecklingen av vår fastighet.

### Under styrelseåret genomförda förbättringsåtgärder

- Vårt värmesystem har uppgraderats med en anläggning för återvinning av värmen i frånluften och ett modernt styrsystem. Därmed sänks våra driftkostnader för uppvärmning med ca 40–45 % och våra utsläpp av CO2 med ca 20 ton/år.
- Med vår nya solcellsanläggning producerar vi grön el, uppskattningsvis minskas vårt behov av extern el med nästan 30 000 kWh/år och vårt utsläpp av CO2 med ca 15 ton per år.
- Beslut togs om ytterligare 12 laddboxar, vilka har installerats i garaget vid Aktergatan
- Vår underhållsplan har reviderats samtidigt som ett modernare och mer effektivt sätt att arbeta med fastighetsunderhåll har införts
- Som en del av vårt planerade underhåll, så byttes våra sju takfläktar ut i samband med installationen av frånluftsvärmepump.
- Hemsidan har förbättrats för att det skall vara enklare för medlemmar att hitta information om föreningen

Hållbarhetsbegreppet omfattar även sociala aspekter såsom trivsel, gemenskap och möjlighet att påverka. Vi vill engagera fler medlemmar i arbetet med att utveckla föreningen. Under det pandemiska året som har varit har sammankomster undvikits men medlemmarna har kontinuerligt fått detaljerad information om planerade och genomförda åtgärder. Hemsidan har uppdaterats både vad gäller utseende och funktion för att bli mer attraktiv för medlemmarna. Vi hoppas att vi snart skall kunna arbeta mer aktivt med området social hållbarhet genom till exempel medlemsmöten, föredrag och mindre grupper av medlemmar som stöttar styrelsearbetet inom olika områden.

### Hållbar utveckling

Från och med denna Årsredovisning kommer Förvaltningsberättelsen ge en sammanfattande bild av insatser kopplade till hållbar utveckling. År 2020 har vi fokuserat på Energi & Miljö, vilket har ökat föreningens ekonomiska hållbarhet genom kort- och långsiktigt sänkta driftskostnader. Utveckling inom social hållbarhet har försvårats av pandemin, för 2021 hoppas vi att vi skall identifiera förbättringsområden även här.

Den nya utformningen av Förvaltningsberättelsen innebär också att den traditionella ekonomiska och finansiella redovisningen nu kompletteras med en redovisning av genomförda och planerade insatser dels för energi, miljö och klimat dels insatser för social hållbarhet.



## Hållbar utveckling – Energi

### Uppvärmning

Under hösten 2019 lät föreningen konsultföretaget Bengt Dahlgren genomföra en förstudie som omfattade analys av förutsättningar samt kalkyl för kostnader och besparingar kopplade till installation och drift av en frånluftsanläggning. Med denna information som underlag beslutades att genomföra en upphandling för totalentreprenad av en frånluftsanläggning samt att Bengt Dahlgren även skulle bistå vid upphandling och genomförande. Förfrågan skickades ut i början av 2020 och fyra anbudsgivare lämnade in offerter. Förhandlingar och möten med anbudsgivarna genomfördes under våren 2020 och i april genomfördes en anbudsutvärdering med jämförelsetal kopplade till kostnader och kvalitet som visade på att entreprenören Energivärmses anbud var det ekonomiskt mest fördelaktiga.

Under hösten 2020 uppgraderades så fastigheten med en frånluftsanläggning. Genom denna installation har vi även fått även ett modernt styrsystem som tillåter att vi bättre anpassar värmeförsörjning för uppvärmning till rådande utomhustemperatur.

Nästa steg är att installera temperaturgivare i lägenheterna. Data från temperaturgivarna kommer sedan att användas som input till värmecentralens styrsystem för att ännu bättre anpassa värmen in till lägenheterna. I praktiken kommer värmesystemet att ta hänsyn till både utomhus- och inomhustemperatur och ge oss ännu jämnare inomhustemperatur. Informationen från temperaturgivarna skall även användas vid en energikartläggning för att se över temperaturskillnader mellan lägenheter och fastighetens energiflöden. Resultatet från energikartläggningen kommer tillsammans med svaret från miljöförvaltningen vara avgörande för vad som blir nästa steg i vår strävan att minska vår förbrukning av fjärrvärme.

### Varmvatten

Under flera år har föreningen haft problem med för låga temperaturer i varmvattensystemet (VVC). Efter att medlemmarna på Lugnets Allé 43 blivit utan varmvatten under framförallt mornarna i april 2020 lät styrelsen VVK gå igenom alla blandare i berörda och intilliggande lägenheter. Det visade sig att flera blandare hade börjat släppa in kallvatten i VVC. Efter att de berörda lgh innehavarna bytte ut sina blandare upphörde problemen. Men eftersom fastigheten börjar bli gammal är detta ett problem som säkert kommer att uppstå igen.

### Solceller

Under våren 2020 beslutade att föreningen skulle gå med i Electricitys gemensamma upphandling av solceller tillsammans med sex andra bostadsrättsföreningar i Hammarbysjöstad. Vinnande anbudsgivare in denna upphandling blev Solkompaniet och i juni skrevs avtal med dem omfattande en solcellsanläggning på taket till huset vid Lugnets Allé. Under oktober – december 2020 installerades solcellsanläggningen och i början av mars 2021 var den driftsatt. Genom vår solcellsanläggning minskas vårt behov av extern elektricitet och den gröna elen från anläggningen kommer att nästan täcka vårt behov av fastighetsel dvs el för gemensammautrymmen, hissar, undercentral etc.

### Laddstolpar

Utöver ovan nämnda åtgärder har vi utökat antalet laddstationer med 12 platser i garaget vid Aktergatan. Detta för att vi ser en allt större efterfrågan på boenden med tillgång till laddmöjlighet. Genom att säkerställa att det finns laddmöjlighet för potentiella nya medlemmar så anser vi att marknadsvärdet för vår fastighets påverkas positivt samtidigt som vi gör det enkelt för våra befintliga medlemmar att gå över till el- eller hybridbil.

## Hållbar utveckling – Källsortering och återvinning

Vi har genomfört en informationskampanj för att öka våra medlemmars kunskap om källsortering och återvinning. En jämförelse med riksgenomsnittet med avseende på hur mycket vi sorterar för återvinning har också genomförts, denna visar på föreningen källsorterar betydligt bättre än riksgenomsnittet men även på att vi kan bli bättre framför allt med att källsortera biologiskt avfall.

## Hållbar utveckling – insatser för social hållbarhet

Insatser gjorts under året för att stödja några av de hyresgäster som kämpat med att hålla verksamheten igång under pandemin. Föreningen har utnyttjat Regeringens beslut om hyresreduktion med 50 % för perioden april-juni 2020 för fyra av våra lokalhyresgäster efter det att de begärt det. Brf. Sickla Kanal tar 25% och staten 25% av kostnaden.

Föreningen verkar för att stärka det sociala umgänget bland medlemmarna i kvarteret. Vi vill engagera fler medlemmar i arbetet med att utveckla föreningen. De begränsningar som pandemin har medfört har tyvärr fått detta arbete att bli lite åsidosatt men snart hoppas vi även kunna ta tag i det under kommande verksamhetsår.

## Ekonomi – Förklaring till våra negativa resultat

Vår förening redovisar negativa resultat samtidigt som vi har en positiv likvid kassa för löpande underhåll, planerat underhåll, lån och amorteringar. En förklaring följer.

När föreningen bildades, så upprättades den långsiktiga ekonomiska planen med en progressiv avskrivning av tillgångarnas (byggnaderna och annan fast installation) värde över en period på 100 år. Denna progressiva modell innebär att avskrivningen sker med en liten kostnad i början av perioden för att år efter år öka till att utgöra en större kostnad i slutet på tillgångens livslängd.

Under 2014 fastslog Bokföringsnämnden att denna metod inte är tillämplig enligt det nya regelverk som införts inom EU. Resultatet är att alla bostadsrättsföreningar som tillämpat denna metod, vilket är ca 25 % av beståndet, måste övergå till linjär avskrivning, dvs skriva av lika mycket av värdet varje år. Detta innebär att många föreningar kommer att uppvisa förlust i resultaträkningen, men ändå gå med likvida överskott.

Resultatet av ovanstående är att våra avskrivningskostnader i resultaträkning ökar från - 597 940 kr till - 1 640 840 kr med övergången från progressiv till linjär avskrivningsmetod, dvs lite över 1miljon kr. Notera att detta inte är en utbetalning som påverkar vår kassa, utan en kostnad för värdeminskning av våra tillgångar.

Med de nya avskrivningsreglerna blir det särskilt viktigt att titta närmare på föreningens likviditet och underhållsfonden när man ska bedöma föreningens reella ekonomi. Av de 4,2 miljoner kronor vi har i likvida medel, så behöver vi ca 500 000 kronor i likvida medel per år av de totala likvida medlen för den löpande verksamheten. Resten kan användas till planerat underhåll.

Sammanfattningsvis säger resultatet på nedersta raden inte något om föreningens ekonomi. Det blir mest bokföringstekniskt när avskrivningarna slår in. Det relevanta är att vi har likviditet för den löpande verksamheten och för framtida underhåll enligt underhållsplan.



# 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**