

**ÅRSREDOVISNING**

**för**

**HSB:s BRF UVEN**

**2019**

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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

HSB: s Bostadsrättsförening Uven 156 i Stockholm

## **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tid: Torsdag den 4 juni 2020 kl 19.00**

**Plats: Endast poströstning, ingen fysisk närvaro**

*För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 kommer en tillfällig lag införas som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening enbart kan poströsta inför föreningsstämma.*

### **DAGORDNING**

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

### **REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN**

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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

Välkomna! *STYRELSEN*



**HSBs Brf Uven 156**  
**Org. Nr. 716417-4091**  
**ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm 716417-4091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019**

**Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Stockholm-Uven Större nr 26 med adress Brännkyrkagatan 87 och Brännkyrkagatan 91 i Stockholm.

Fastigheten stod klar för inflyttning år 1969 och innehåller lägenheter och lokaler. Föreningen bildades 1982.

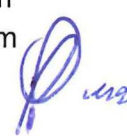
Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Dessutom har föreningen tecknat en tilläggsförsäkring som omfattar fastighetsskador i samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-09. Medverkande vid besiktningen var delar av styrelsen samt föreningens förvaltare från HSB. Tidigare ej genomförda åtgärder samt de som är aktuella idag enligt underhållsplanen gicks igenom och reviderades.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen består av 90 medlemslägenheter och 1 medlemslokal samt upplåter för närvarande 4 lokaler med hyresrätt.

Antal	Benämning	Total yta kvm	Specifikation
90	Lägenheter	7 530	2 RoK 25 st 3 RoK 42 st 4 RoK 13 st 5 RoK 10 st
1	lokal	1 771	Innehavare Coop
4	lokaler	354,5	Uthyrda 3 st 194,5 kvm Ej uthyrda 1 st 160 kvm



I fastighetens garage finns 62 bilplatser och 5 motorcykelplatser som hyrs ut till medlemmar, hyresgäster och utomstående. Platserna administreras av HSB Stockholm ek.för.

Inga förändringar i antal och ytor har skett under året.

### Överlåtelser

Av föreningens 90 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits (föregående år 3 och året dessförinnan 10).

### Taxeringsvärden

	2019	2018
Byggnad		
Bostäder	81 000 000	70 000 000
Lokaler	22 400 000	11 200 000
Totalt	103 400 000	81 200 000
Mark		
Bostäder	169 000 000	116 000 000
Lokaler	29 000 000	18 400 000
Totalt	198 000 000	134 400 000
Totalt	301 400 000	215 600 000

### Föreningsfrågor

#### *Medlemmar*

Föreningen har 126 medlemmar (föregående år 124).

#### *Föreningsstämma*

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-25. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt (föregående år 35).

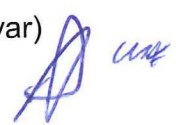
#### *Styrelse*

Styrelsen har under 2019 hållit 12 protokollförda möten (föregående år 13)

Styrelsen har utöver de funktioner som framkommer av lag och tradition arbetat efter ett upplägg med ansvarsområden. Dessa områden framgår nedan.

Styrelse från och med 2019-04-25

Mats Fromme	Ordförande Fastighet (huvudansvar) Garage (huvudansvar) Energi (huvudansvar) Brandskydd (delansvar) Säkerhet (delansvar)
Katarina Schulz	Vice ordförande Gården (huvudansvar) Övriga lokaler, cykel & pannrummet (huvudansvar) Fastighet (delansvar) Energi (delansvar) Uvenbladet (delansvar) Sociala kontakter (delansvar) GDPR (delansvar)
Sirpa Nilsson	Sekreterare Lokaler kök/föreningslokal, tvättstugor (huvudansvar) Hemsidan (delansvar) Information (delansvar) Gym/bastu (delansvar)
Börje Andersson	Ledamot Ekonomi och finans
Barry Levis	Ledamot Brandskydd (huvudansvar) Säkerhet (huvudansvar) Gym/bastu/föreningslokal (delansvar) Övriga lokaler cykel/pannrum (delansvar) Garage (delansvar)
Roland Gröndal	Ledamot utsedd av HSB
Olivia Naue	Suppleant GDPR (huvudansvar) Sekreterare (delansvar) Gården (delansvar) Lokaler kök/föreningslokal/tvättstugor (delansvar)



Beatrice Rindevall                      Suppleant  
Uvenbladet (huvudansvar)  
Information (huvudansvar)  
Hemsidan (huvudansvar)  
Sociala kontakter (huvudansvar)

Styrelse till och med 2019-04-25

Mats Fromme                              Ordförande  
Fastighet (huvudansvar)  
Garage (huvudansvar)  
Energi (huvudansvar)  
Brandskydd (delansvar)  
Säkerhet (delansvar)

Katarina Schultz                        Vice ordförande  
Gården (huvudansvar)  
Uvenbladet (delansvar)  
Fastighet (delansvar)  
Energi (delansvar)

Sirpa Nilsson                              Sekreterare  
Hemsidan (huvudansvar)  
Nycklar/brickor (huvudansvar)  
Garagedosor (huvudansvar)  
Information (delansvar)

Börje Andersson                         Ekonomi och finans

Barry Levis                                Brandskydd (huvudansvar)  
Säkerhet (huvudansvar)  
Gym/bastu/föreningslokal (huvudansvar)  
Övriga lokaler (huvudansvar)  
Garage (delansvar)  
Nycklar/brickor (delansvar)  
Garagedosor (delansvar)  
Kök/tvättstugor (delansvar)

Roland Gröndal                         Ledamot utsedd av HSB





Caisa Adolfsson      Suppleant  
Uvenbladet (huvudansvar)  
Kök/tvättstugor (huvudansvar)  
Sociala kontakter (huvudansvar)  
Gym/bastu/föreningslokal (delansvar)

Olivia Naue            Suppleant  
GDPR (huvudansvar)  
Information (huvudansvar)  
Sekreterare (delansvar)  
Hemsidan (delansvar)  
Gården (delansvar)  
Sociala kontakter (delansvar)

Grupper har arbetat med följande större projekt

Stambyte  
Garagerenovering/Gården

Föreningens firma tecknas av

Mats Fromme  
Katarina Schulz  
Sirpa Nilsson  
Börje Andersson  
Två i förening

Attesträtt för fakturor i HSB webbfaktura system tillkommer

Mats Fromme  
Katarina Schulz  
Sirpa Nilsson  
Börje Andersson  
Var för sig

I tur att avgå vid föreningsstämman 2020 är

Katarina Schultz  
Olivia Naue  
Barry Levis

### *Revisorer*

Valda av föreningsstämman är

Anders Parning, ordinarie  
Suppleant, Vakant

Utsedda av HSB Riksförbund är

BoRevision AB

### *Valberedning*

Elisabeth Lannfelt, sammankallande  
Kristine Gustafsson  
Johan Hedelin

### *Representanter i HSB distriktsstämma*

Mats Fromme	Ordinarie
Sirpa Nilsson	Suppleant

### **Kurser och konferenser**

Temaföreläsning hos HSB "Konflikthantering i brf", (Sirpa Nilsson, Olivia Naue).  
Test av HSB:s "Mitt HSB 2.0" (Sirpa Nilsson).

### **Fritidsverksamhet**

70 vuxna/vuxna barn och 7 små barn deltog i den traditionsenliga gårdsfesten den 8 september (föregående år ca 75 personer).

Julgranen tändes traditionsenligt på första advent. Det bjöds på glögg och pepparkakor. Ca 25 personer deltog (föregående år ca 25 personer).

En städdag anordnades den 23 maj varvid medlemmarna även erbjöds rensning och bortforsling av gamla saker.



## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och del av den tekniska förvaltningen har under året handhåfts av HSB Stockholm till en kostnad av 214 371 kr (föregående år 229 432 kr).

Förvaltare från HSB har varit Tony Axelsson för ekonomi och för teknik Jens Jansson.

ÅF Infrastruktur AB har anlåtats för frågor rörande energieffektivisering, ventilation och värme.

Fastighetsskötsel har handhåfts av Tived Fastighetsservice AB.

Trappstädningen har skötts av Pena Återvinnings & Fastighetsskötsel AB.

Innergården har skötts av Plantera Med Mera i Stockholm

Arvoden för verksamhetsåret har utgått enligt följande (exklusive sociala kostnader) – belopp i kronor.

	2019	2018	2017
Styrelse	284 400	273 000	134 400
Revisor	9 300	9 100	8 960
Andra	3 000	3 000	3 000

Styrelsen ökade ersättning följer av beslut vid den extra föreningsstämman mot bakgrund av ökad arbetsbelastning vid stamreoveringen.

## Finansiering

Föreningen som tidigare var skuldfri har tagit lån för stambytet upp till 40 miljoner. Vid årsskiftet hade 20 miljoner lånats upp.

Föreningens likvida medel var vid årets slut 2019 4 427 386 kr. Likvida medel vid slutet av 2018 uppgick till 8 121 427 kr.

*WJ*

## Ekonomi

Utdrag ur årsredovisningarnas resultat- och balansräkningar. Belopp i tusentals kronor.

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 355	6 155	6 382	6 176	6 548
Årets resultat	1 364	1 771	2 395	1 481	2
Summa tillgångar	49 765	26 425	24 599	22 923	22 517
Yttre underhållsfond	11 033	9 669	7 815	6 277	5 614
Fritt eget kapital	5 522	5 522	5 605	4 748	3 931

Årets resultat är före avsättning till och ianspråktagande av Yttre underhållsfond.

## Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostäder kr/kvm	421	423	456	448	489
Årsavgift lokaler kr/kvm	909	909	981	966	1 054
Drift	605	511	465	484	598
Belåning	2 656	0	0	0	21
Soliditet procent	53	95	94	88	85
Avsättning Yttre underhållsfond	181	246	204	162	146
Ianspråktagande Yttre underhållsfond	0	0	0	74	202
Avskrivningar	54	66	66	66	65
Räntekostnader	5	0	0	0	5

Nyckeltalen Drift, Belåning, Avsättning Yttre underhållsfond, lanspråktagande Yttre Underhållsfond, Avskrivningar, Räntekostnader är beräknade som belopp per kvm total yta för bostäder.

Nyckeltalet Drift innefattar beloppen i noterna 2, 3 och 4.  
Årsavgift för bostäder inkluderar värme, kall- och varmvatten samt från och med 2015 kabel TV grundutbud och bredband.

### **Väsentliga händelser under året**

Stambyte påbörjades efter sommaren och kommer fortgå till Maj 2020. Totalentreprenör är Nordisk VVS Teknik AB. Vårt ombud – beställarens ombud – är HSB Konsult.

Energibesparande belysning har installerats i övre garaget vid Coops lastkaj samt i källargångarna. Ledbelysning kommer även installeras i nedre garaget när garagereovering våren 2020 är färdig.

Frågan om en påbyggnad på taket är tillsvidare vilande.

Samlingslokalen har fått en fin och trevlig soffgrupp och är öppen för alla under stambytet.

IP Only installerade fiber i fastigheten under hösten vilken började nyttjas av medlemmarna fr.o.m 1/1-2020. Fiber ingår i avgiften för lägenheterna.

Byte till nya huvudnycklar har påbörjats.

Föreningen har fått en godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).

Delar av styrelsen har haft regelbundna möten med Coop Fastigheter.

Garaget har fått sin första storstädning på många år av Core Clean AB.

91:ans tvättstuga och grovtvättstugan har ytrenoverats.

Energideklaration har genomförts och anslagits i portarna.

Hjärstartare har införskaffats och kurs i handhavandet har genomförts.

Koloniträdgårdsförbundet har sagt upp sin hyreslokal.

## Information

Föreningens medlemsblad Uvenbladet har utkommit med 11 nummer under året (föregående år 11). Medlemsbladet skickas numera ut digitalt till de som så önskar. För de andra finns bladet tillgängligt på papper i biblioteket.

Föreningens hemsida nås via [www.hsb.se/stockholm/uvennr156](http://www.hsb.se/stockholm/uvennr156). Det går också att googla på brf Uven 156.

## Avgifter och hyror

Avgifter och hyror har varit oförändrade under 2019.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

Renoveringen av stammar och våtrum fortgår under våren fram till maj månad. Avgifterna höjdes med 5% fr.o.m Januari 2020.

## Förväntad framtida utveckling

Renoveringen kommer att avsevärt påverka föreningens finansiella ställning genom upplåning för att bestrida den större delen av kostnaden. C:a 40 miljoner kommer lånas upp.

### *Framtida underhåll och nödvändigt arbete*

Formen för sopherteringen bevakas vidare.

Gårdens ytskikt bör ersättas samtidigt som gården bör få en allmän uppfräschning.

### *Ansvar för kostnader och boendemiljö*

Styrelsens mål är att i så stor utsträckning som möjligt hålla nere kostnaderna för föreningen utan att ge avkall på en god boendemiljö.

Medlemmarna har ett mycket stort ansvar att medverka till innehållandet av detta mål. Detta sker genom **varsamhet**, **sparsamhet** och **gemensam tillsyn** av fastigheten.



## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets utgång	7 857 000	1 774 000	9 668 986	3 751 285	1 770 980
Reservering till fond 2019			1 364 000	-1 364 000	
lanspråktagande till fond 2019			0	0	
Balanserat i ny räkning				1 770 980	-1 770 980
Årets resultat					1 364 265
Belopp vid årets slut	7 857 000	1 774 000	11 032 986	4 158 265	1 364 265

## Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

*Balanserat resultat före förändring i Yttre underhållsfond* 5 522 265  
*Årets resultat* 1 364 265

Avsättning till Yttre underhållsfond

- Enligt underhållsplan -420 000
- För renovering av stammar och våtrum -944 000

*Summa till stämmans förfogande* 5 522 530

*Styrelsen föreslår följande disposition*

Balanseras i ny räkning 5 522 530

Efter ovanstående förändringar uppgår Yttre underhållsfonden

För kostnader enligt underhållsplan 4 744 986

För kostnader för stambyte 5 788 000

För kostnader för gårdens bärighet och garaget 500 000

Totalt 11 032 986

Ytterligare upplysningar angående föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 716417-4091

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Org.nr: 716417-4091

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*ms*



**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 355 313	6 154 854
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 959 809	-3 188 096
Övriga externa kostnader	Not 3	-204 276	-286 746
Planerat underhåll		0	-62 334
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-389 923	-374 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 446	-494 988
Summa rörelsekostnader		<u>-4 964 454</u>	<u>-4 407 105</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 390 859</b>	<b>1 747 749</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 935	23 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-36 530</u>	<u>-266</u>
Summa finansiella poster		<u>-26 595</u>	<u>23 231</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 364 265</b>	<b>1 770 980</b>

**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 169 246	17 570 500
Inventarier och maskiner	Not 8	9 191	18 382
Pågående nyanläggningar	Not 9	27 901 677	405 617
		<u>45 080 114</u>	<u>17 994 499</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 080 814</u>	<u>17 995 199</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 406	38 381
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 427 227	3 121 268
Placeringskonto HSB Stockholm		159	159
Övriga fordringar	Not 11	5 657	5 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 369	264 150
		<u>4 684 819</u>	<u>3 429 815</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 684 819</u>	<u>8 429 815</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>49 765 633</u></b>	<b><u>26 425 014</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 857 000	7 857 000
Upplåtelseavgifter	1 774 000	1 774 000
Yttre underhållsfond	11 032 986	9 668 986
	<u>20 663 986</u>	<u>19 299 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 158 265	3 751 285
Årets resultat	1 364 265	1 770 980
	<u>5 522 530</u>	<u>5 522 265</u>
Summa eget kapital	<u>26 186 516</u>	<u>24 822 251</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>20 000 000</u>	<u>0</u>
	20 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 904 537	378 994
Skatteskulder	222 977	1 377
Fond för inre underhåll	0	1
Övriga skulder	Not 15 60 582	94 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 391 021</u>	<u>1 127 519</u>
	3 579 117	1 602 763
Summa skulder	<u>23 579 117</u>	<u>1 602 763</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>49 765 633</u></b>	<b><u>26 425 014</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 364 265	1 770 980
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	410 446	494 988
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 774 710</u>	<u>2 265 968</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 955	-57 898
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 976 354</u>	<u>55 366</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 802 019</u>	<u>2 263 436</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-27 496 060</u>	<u>-405 617</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-27 496 060</u>	<u>-405 617</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 694 041</b>	<b>1 857 819</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 121 427</b>	<b>6 263 608</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 427 386</b>	<b>8 121 427</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 782 936	4 790 983
Hyror	1 574 869	1 364 078
Övriga intäkter	69 003	87 728
Bruttoomsättning	<u>6 426 807</u>	<u>6 242 789</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-71 500	-87 935
Hyresförluster	6	0
	<b>6 355 313</b>	<b>6 154 854</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	356 119	290 733
Reparationer	653 430	440 923
El	402 964	418 172
Uppvärmning	836 968	700 175
Vatten	245 694	210 066
Sophämtning	203 505	154 932
Fastighetsförsäkring	148 111	143 809
Kabel-TV och bredband	175 452	175 806
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	637 930	416 330
Förvaltningsarvoden	277 155	229 432
Övriga driftkostnader	22 481	7 719
	<b>3 959 809</b>	<b>3 188 096</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	22 453	4 293
Hyror och arrenden	1 234	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 426	126 793
Administrationskostnader	92 894	78 152
Extern revision	10 500	10 000
Konsultkostnader	15 570	34 718
Medlemsavgifter	30 200	32 790
	<b>204 276</b>	<b>286 746</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	284 400	273 000
Revisionsarvode	9 300	9 300
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	93 223	89 641
	<b>389 923</b>	<b>374 941</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 616	1 103
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 287	22 241
Övriga ränteintäkter	32	153
	<b>9 935</b>	<b>23 497</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	35 884	0
Övriga räntekostnader	646	266
	<b>36 530</b>	<b>266</b>



## HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	30 775 268	30 775 268
Anskaffningsvärde mark	2 571 000	2 571 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 346 268</b>	<b>33 346 268</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 775 768	-15 289 971
Årets avskrivningar	-401 255	-485 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 177 022</b>	<b>-15 775 768</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>17 169 246</b>	<b>17 570 500</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	18 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>301 400 000</b>	<b>215 600 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	201 622	201 622
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 622</b>	<b>201 622</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-183 240	-174 049
Årets avskrivningar	-9 191	-9 191
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-192 431</b>	<b>-183 240</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 191</b>	<b>18 382</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	405 617	0
Årets investeringar	27 496 060	405 617
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 901 677</b>	<b>405 617</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 757	441
Övriga fordringar	900	5 416
	<b>5 657</b>	<b>5 857</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	249 369	259 062
Upplupna intäkter	0	5 088
	<b>249 369</b>	<b>264 150</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Uven nr 156 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 000 000
	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	600 392	0,52	2020-02-25	10 000 000	0
Stadshypotek	621 982	0,48	2020-02-05	10 000 000	0
				<b>20 000 000</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	21 000 000	0
--	------------	---

**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	60 582	94 873
	<b>60 582</b>	<b>94 873</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

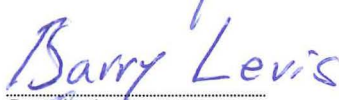
Förutbetalda hyror och avgifter	595 639	541 463
Övriga upplupna kostnader	795 382	586 056
	<b>1 391 021</b>	<b>1 127 519</b>


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


**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

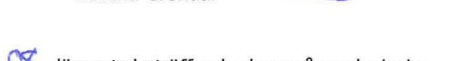
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/4 - 2020.

  
Barry Lewis

  
Börje Andersson

  
Beatrice Rindevall

  
Roland Gröndal

  
Katarina Schulz

  
Mats Fromme

  
Roland Gröndal

  
Sirpa Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Martin Fredriksson**





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uven nr 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Uven nr 156 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 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 27/4 2020

2020-05-08



BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**MALIN FREDRIKSSON**



Av föreningen vald revisor  
**A. PERMING**



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i bnf .....

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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.



**HSB – där möjligheterna bor**