



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Mirabellen



**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: 702002-1619

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

Org.nr: 702002-1619

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

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 fastigheterna Sidentapeten 1, Spegelvalvet 1 samt Sängstället 1 med tomträtt i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	459	32 434
Lokaler/förråd	60	784
Parkeringar och garageplatser	199	0

Föreningens fastighet är byggd 1957-1958 värdeår 1957.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring/utökad styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Takrenovering Mirabellbacken, Maltesholmsvägen undantaget 167 som sker under 2021.

2 stk. återvinningshus Maltesholmsvägen och Aprikosgatan.

Utvändig trapp Aprikosgatan 31 har renoverats och en ny rabatt har anlagts i anslutning till den.

Projekterat piskbalkong.

Avloppsspölning av samtliga avlopp, återkommande underhåll

Inköp begagnade datorer till kontor och vicevärd

Boulebanan har renoverats.

Pallkragar för medlemmars odlingar har ställts i ordning.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Tak	Färdigställande av takrenovering
2021	Låghus ventilation	Mekanisk ventilation
2021	Ventilation samtliga	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Samtliga fastigheter	Nätverksinstallation-driftsnätverk
2021	Höghus tak-vind	Renovering av golv piskbalkonger
2021	Trädgård	Cykelparkering med tak vid Aprikosgatan 29
2021	Trädgård	Extra underhåll trädgård + utemöbler
2021	Trädgård	Nytt trädgårdsavtal
2021	Gym	Modernisering av gym
2021	Värme	Uppgradering av värmesystem
2021	Fönster samtliga	Målning fönsterbleck om inte byta fönster
2021	P-platser	Införa ett antal elbilsplatser för laddning
2021	Fönster	Analys av behovet att byta fönster
2021	Bredband-TV	Analys av kvalitet Ownit eventuellt byta leverantör
2022	Portar	Utbyte av porttelefon och låssystem

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Återvinningshus	Installation av kameraövervakning
2018-2019	Höghus	Ombyggnad av 6 hissar till större och modernare
2019	Fönster	Målning av fönsterbleck
2019	Gästparkering	Renovering av gästparkering
2019	Källargångar & garageportar	Målningsarbeten i källargångar och garageportar

**Övriga väsentliga händelser 2020**

Förlängning av Förvaltnings- och Ekonomiavtalet

Ingått nytt IT-avtal med HostingIT

Styrelsen har under 2020 byggt upp en organisation med gruppleddare som ansvarar för administration, fastighet, ekonomi och trädgård för att effektivisera föreningens vardag och beslutprocess

Mirabellens kontor på Aprikosgatan 27, gästlägenheterna och föreningslokalen har varit stängda under större delen av 2020 beroende på Covid-19

Biträdeavtal med leverantör för att möta nya EU-direktiv inom GDPR. I nära samarbete med HSB Jurist för att möta alla krav  
Beskrivning och framtidssäkra föreningens datanätverk för framtida behov, tex värmestyrning, nyckelsystem/porttelefon, elbilsladdning

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 i Hässelby Strands kyrka. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade. Samtidigt 64 via poströstning och 1 med fullmakt.

**Styrelse**

Styrelsen har under 2020-01-01-2020-06-16 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Lars Emell	Ordförande
Karin Andersson	Vice ordförande
Kurt Fischer	Ledamot
Tina Danckwardt	Ledamot
Maria Liljewall	Ledamot
Lina Nilsson Rosengård	Ledamot
Lars-Erik Färlén	Ledamot (avgick beroende på sjukdom)
Per Engdahl	Ledamot (avlidit januari)
Sven-Inge Gunnarsson	Suppleant
Rolf Borg	Suppleant
David Svernehem	Suppleant
Moa Berg	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-16 (stämmomodatum) -2020-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Lars Emell	Ordförande
Karin Andersson	Vice ordförande
Kurt Fischer	Ledamot
Tina Danckwardt	Ledamot
Sven-Inge Gunnarsson	Ledamot
Rolf Borg	Ledamot
Torun Lidfeldt Bager	Ledamot
Maria Liljewall	Ledamot
Kristina Danielsson	HSB-ledamot
Lennart Törnberg	Suppleant
Maria Valkeajärvi	Suppleant
Henrik Tholsson	Suppleant
Nils Åkesson	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för följande: Karin Andersson, Tina Danckwardt och Kurt Fischer.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Emell, Karin Andersson, Kurt Fischer och Tina Danckwardt. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Björn Bentzer	Föreningsvald ordinarie
Ercan Sahin	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kristina Danielsson.

### Valberedning

Valberedningen består av Sven-Erik Rosen, Birgitta Dannetun och Bengt Schützer.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-01.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 601 (601) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 35 (36) 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.

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm	726	711	678	671	894
Totala intäkter kr/kvm*	790	785	733	725	927
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	289	294	255	225	279
Belåning, kr/kvm	2 490	2 112	1 879	1 941	2 001
Räntekänslighet	4%	3%	3%	3%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm	483	476	460	458	559
Energikostnader kr/kvm	158	158	160	157	203

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.  
2016 års bokslut omfattade 16 månader pga ändring från brutet räkenskapsår.

**Förklaring av nyckeltal****Årsavgift**

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

**Totala intäkter**

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

**Sparande till framtida underhåll**

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

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

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

**Belåning, kr/kvm**

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

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	26 224	26 074	24 285	24 020	30 714
Resultat efter finansiella poster	6 542	5 220	5 121	1 293	3 121
Soliditet	39%	40%	40%	36%	35%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

2016 års bokslut omfattade 16 månader pga ändring från brutet räkenskapsår.



**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB****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		26 224 143
Rörelsekostnader	-	19 113 767
Finansiella poster	-	567 983
<b>Årets resultat</b>		<b>6 542 394</b>

Planerat underhåll	+	625 812
Avskrivningar	+	2 439 434
<b>Årets sparande</b>		<b>9 607 639</b>

**Årets sparande per kvm total yta 289**

**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	2 230 229	2 542 134	22 631 128	17 333 851	5 220 060
Reservering till fond 2020			1 373 000	-1 373 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-625 812	625 812	
Balanserad i ny räkning				5 220 060	-5 220 060
Årets resultat					6 542 394
Belopp vid årets slut	2 230 229	2 542 134	23 378 316	21 806 724	6 542 394

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	22 553 912
Årets resultat	6 542 394
Reservering till underhållsfond	-1 373 000
Ianspråktagande av underhållsfond	625 812
Summa till stämmans förfogande	<b>28 349 118</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>28 349 118</b>
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<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	26 224 143	26 074 454
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-14 316 085	-14 258 166
Övriga externa kostnader	Not 3	-450 819	-389 059
Planerat underhåll		-625 812	-2 376 154
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 281 617	-1 164 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 439 434	-2 156 014
Summa rörelsekostnader		-19 113 767	-20 343 394
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 110 377</b>	<b>5 731 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 567	-8 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-589 550	-502 762
Summa finansiella poster		-567 983	-511 000
<b>Årets resultat</b>		<b>6 542 394</b>	<b>5 220 060</b>

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 7	93 910 500	96 349 933
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>38 783 630</u>	<u>15 665 675</u>
		132 694 130	112 015 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>132 694 630</u>	<u>112 016 108</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		32 912	46 488
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 164 421	8 483 881
Placeringskonto HSB Stockholm		102 812	102 709
Övriga fordringar	Not 10	61 055	601 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 340 209</u>	<u>1 007 141</u>
		7 701 409	10 241 242
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 13	5 500	5 500
Summa omsättningstillgångar		<u>11 206 909</u>	<u>13 746 742</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>143 901 539</u></b>	<b><u>125 762 850</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 230 229	2 230 229
Upplåtelseavgifter	2 542 134	2 542 134
Yttre underhållsfond	23 378 316	22 631 128
	<u>28 150 679</u>	<u>27 403 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 806 724	17 333 851
Årets resultat	6 542 394	5 220 060
	<u>28 349 118</u>	<u>22 553 912</u>
Summa eget kapital	<u>56 499 797</u>	<u>49 957 403</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>63 580 800</u>	<u>67 884 644</u>
	63 580 800	67 884 644
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 19 104 644	2 255 700
Leverantörsskulder	1 165 422	1 836 913
Skatteskulder	51 522	27 679
Övriga skulder	Not 16 44 568	48 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 454 785</u>	<u>3 752 427</u>
	23 820 942	7 920 803
Summa skulder	87 401 742	75 805 447
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>143 901 539</u></b>	<b><u>125 762 850</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 542 394	5 220 060
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 439 434	2 156 014
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 981 827	7 376 075
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	220 476	-478 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-948 805	-286 083
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 253 498	6 611 881
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 117 955	-23 165 046
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 117 955	-23 165 046
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 545 100	7 744 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 545 100	7 744 300
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 319 357</b>	<b>-8 808 865</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 092 089</b>	<b>20 900 954</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 772 732</b>	<b>12 092 089</b>

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

*MK*



## Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 30% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

#### 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.

na

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<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	23 535 792	23 074 824
Hyror	1 412 068	1 188 182
Bredband	1 145 664	1 147 164
Övriga intäkter	171 120	711 578
Bruttoomsättning	<u>26 264 644</u>	<u>26 121 748</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-40 241	-47 262
Hyresförluster	-260	-32
	<b>26 224 143</b>	<b>26 074 454</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 962 755	2 005 801
Reparationer	1 355 951	1 796 842
El	769 001	654 358
Uppvärmning	3 839 848	4 022 810
Vatten	630 371	564 767
Sophämtning	501 435	501 323
Fastighetsförsäkring	236 192	219 246
Kabel-TV och bredband	1 182 351	1 171 469
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	731 901	708 033
Förvaltningsarvoden	1 251 702	763 703
Tomträttsavgäld	1 761 300	1 761 300
Övriga driftkostnader	93 278	88 513
	<b>14 316 085</b>	<b>14 258 166</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	5 933	0
Hyror och arrenden	29 986	38 004
Förbrukningsinventarier och varuinköp	137 866	105 725
Administrationskostnader	169 001	121 731
Extern revision	42 000	34 000
Konsultkostnader	0	24 806
Medlemsavgifter	66 033	64 793
	<b>450 819</b>	<b>389 059</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	459 000	459 000
Revisionsarvode	17 000	17 000
Övriga arvoden	89 200	9 000
Löner och övriga ersättningar	435 608	400 503
Sociala avgifter	236 918	235 021
Pensionskostnader och förpliktelser	19 534	18 133
Övriga personalkostnader	24 357	25 344
	<b>1 281 617</b>	<b>1 164 000</b>
Föreningen har 1 (1) anställd under 2020 (2019).		
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 463	4 854
Ränteintäkter HSB placeringskonto	103	103
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 709	-13 970
Övriga ränteintäkter	1 293	776
	<b>21 567</b>	<b>-8 238</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	586 960	502 638
Övriga räntekostnader	2 590	124
	<b>589 550</b>	<b>502 762</b>

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnad</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	150 843 008	138 589 840
Årets investeringar	0	12 253 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 843 008</b>	<b>150 843 008</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-54 493 075	-52 362 408
Årets avskrivningar	-2 439 434	-2 130 666
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 932 508</b>	<b>-54 493 075</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>93 910 500</b>	<b>96 349 933</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	274 000 000	274 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 397 000	3 397 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 202 000	4 202 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>475 599 000</b>	<b>475 599 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 665 675	4 753 797
Årets investeringar	23 117 955	23 165 046
Omklassificering till byggnad	0	-12 253 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 783 630</b>	<b>15 665 675</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	61 055	38 098
Övriga fordringar	0	562 925
	<b>61 055</b>	<b>601 023</b>

TK



**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 337 958	1 004 847
Upplupna intäkter	2 251	2 294
	<b>1 340 209</b>	<b>1 007 141</b>

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

<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	3 500 000
	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	5 500	5 500
	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	126572	0,88%	2021-09-30	3 907 748	39 876	
Stadshypotek AB	260270	0,89%	2023-03-30	19 800 800	0	
Stadshypotek AB	280316	0,71%	2023-06-01	8 200 000	0	
Stadshypotek AB	281744	0,72%	2023-06-01	9 100 000	0	
Stadshypotek AB	286266	0,57%	2023-06-30	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	286267	0,57%	2023-06-30	6 000 000	0	
Stadshypotek AB	302879	0,55%	2023-09-01	7 820 000	80 000	
Stadshypotek AB	302880	0,55%	2023-09-01	7 820 000	80 000	
Stadshypotek AB	309031	0,44%	2021-03-30	5 456 896	55 824	
Stadshypotek AB	309034	0,44%	2021-03-30	6 380 000	0	
Stadshypotek AB	949059	1,68%	2021-06-01	3 200 000	2 000 000	
				82 685 444	2 255 700	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 406 944

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 580 800**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	83 875 800	83 875 800

**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år	16 848 944	0
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering	2 255 700	2 255 700
	<b>19 104 644</b>	<b>2 255 700</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Depositioner	19 120	19 120
Källskatt	12 720	15 118
Löneskulder	4 891	4 569
Övriga kortfristiga skulder	7 837	9 277
	<b>44 568</b>	<b>48 084</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	26 218	43 923
Förutbetalda hyror och avgifter	2 318 433	2 206 546
Övriga upplupna kostnader	1 110 134	1 501 958
	<b>3 454 785</b>	<b>3 752 427</b>

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.



**Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 10/3-2021

  
Karin Andersson

  
Kristina Danielsson

  
Kurt Fischer

  
Lars Emell

  
Maria Liljewall

  
Rolf Borg

  
Sven-Inge Gunnarsson

  
Tina Danckwardt

  
Torun Lidfeldt Bager

Vår revisionsberättelse har 21-03-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Björn Bentzer

  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB, org.nr. 702002-1619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grund av 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 Brf Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/3-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

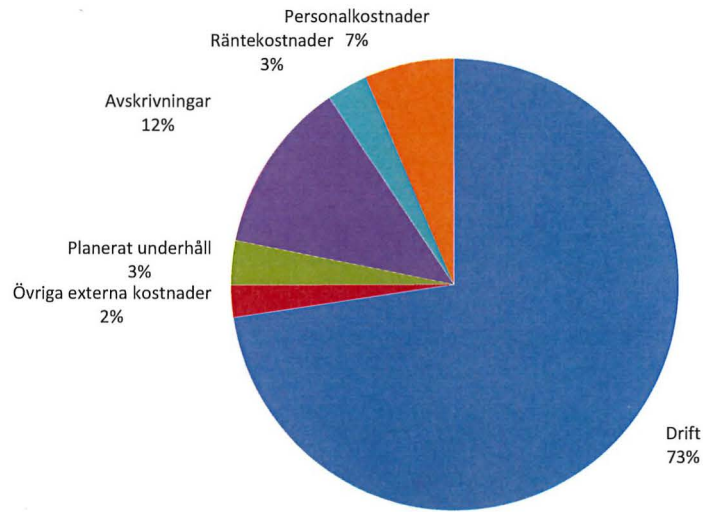


Björn Bentzer  
Av föreningen vald revisor

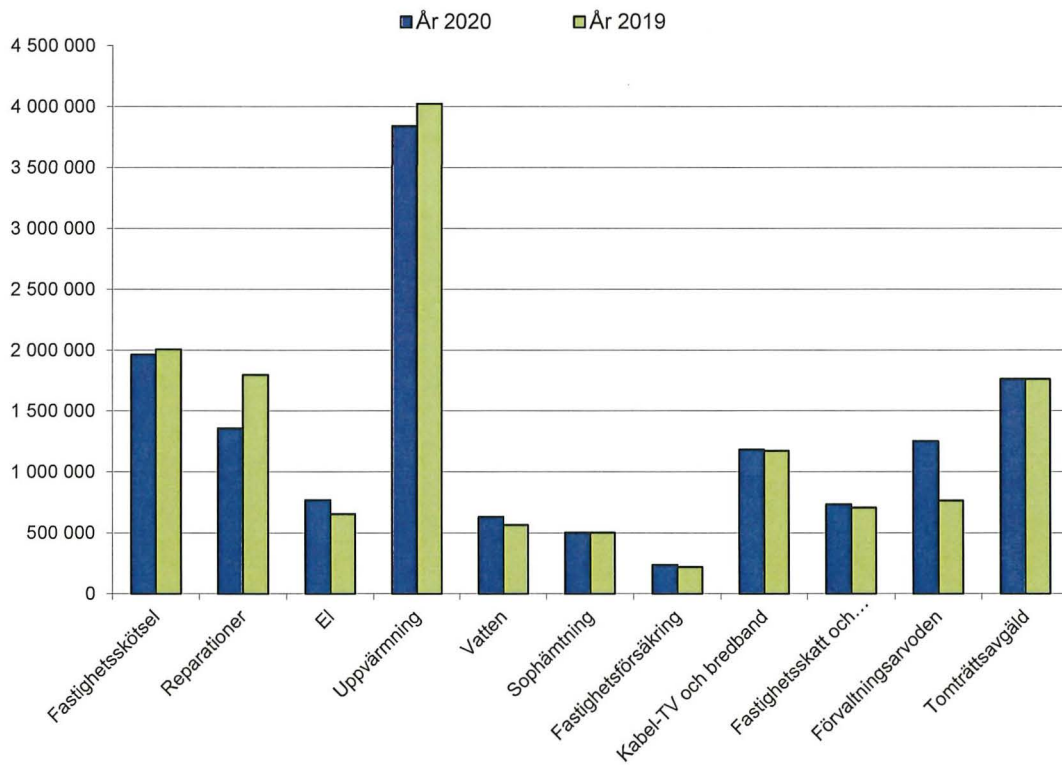


Bostadsrättsföreningen Mirabellen i Hässelby, medlem i HSB

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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 ny 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 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

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.



Bostadsrättsföreningen

**MIRABELLEN**

i Hässelby, medlem i HSB