



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Lillängsbacken

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.

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Lillängsbacken kallar härmed sina medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 1 juni 2021 klockan 18.30

Plats: Digitalt via Microsoft Teams med kompletterande möjlighet till poströstning

### DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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 föreningens 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 och valberedning som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, 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 fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 769605-5891

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

*VP*

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka med organisationsnummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

### Förvaltningsberättelse för HSB:s Brf Lillängsbacken 2020

#### Allmänt

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

#### Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar egen mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka kommun. Föreningen består av 60 bostadsrätter. Sju av föreningens bostadsrättshavare har tillhörande parkeringsplatser. För övriga 53 hänvisas till boendeparkering. Garageplatser finns att hyra i Samfällighetens regi.

#### Styrelsens säte

Styrelsens säte är i Nacka.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. I försäkringen ingår däremot inte varje bostadsrättsinnehavares behov av bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### Samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö samfällighetsförening som har i uppgift att underhålla och förvalta området Järla Sjö.

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Strategi för framtida årsavgifter

Styrelsen bedriver en ansvarsfull ekonomisk förvaltning med målet om en oförändrad avgiftsnivå snarare än höjda eller sänkta avgifter. Styrelsens strävan är att fastställa avgifterna för att klara löpande utgifter och bibehålla en ansvarsfull ekonomisk buffert. Det ska finnas tillräckliga resurser för att klara såväl åtaganden enligt den mångåriga underhållsplanen som de akuta underhållsbehov som uppkommer. *ax*



### Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24. Närvarande på stämman var 12 röstberättigade medlemmar. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad.

### Extra stämma

Extra föreningsstämma med anledning av Samfällighetens förslag att ansöka om laddstolpar inom Järla Sjö avhölls 2020-11-18. Närvarande på den extra stämman var 14 röstberättigade medlemmar inklusive tre poströster. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad.

### Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid 2020 års slut 93 medlemmar, därtill kommer HSB ekonomisk förening som en medlem. Under 2020 har sex (6) överlåtelser skett.

### Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2020 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Lars-Inge Svensson	Ordförande
Elisabeth Norlin	Vice ordförande
Peter Mathsson	Sekreterare (adjungerad)
Christian Malmberg	Ledamot
Cathrine Engman	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Norlin och Lars-Inge Svensson

### Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten, en protokollförd årsstämma, en protokollförd extra stämma samt ett protokollfört konstituerande möte.

### Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2020 har firman tecknats av Lars-Inge Svensson, Elisabeth Norlin, Cathrine Engman och Christian Malmberg, två i förening, det vill säga att minst två av firmatecknarna måste skriva under tillsammans.

### Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2020 varit Lisa-Marie Määttä. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2020 varit Elisabeth Nilsson och Maria Nordin Skult.

### Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit vakant.

*D.p*

### Styrelsearvode

Enligt stämmobeslut vid föreningsstämman 2020 ska:

- styrelsen arvoderas med 1,5 prisbasbelopp, dvs 71 400 kr att fördela sinsemellan.
- föreningsvald revisor arvoderas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 760 kr.
- valberedningen arvoderas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 760 kr att fördela sinsemellan

### Förvaltning och avtal

Föreningen har under 2020 haft följande större leverantörsavtal

Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Vinterunderhåll mark och tak	Rubin/Jidek AB
Trappstädning och inre renhållning	Rubin Facilitetsservice
Hissar	Nacka Hiss AB
TV	Comhem
Bredband	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar, främst i samband med två återkommande städdagar. Trädgårdsmästare anlitas vid behov för beskärning av träd och buskar.

### Styrelsens ansvarsfördelning

Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedan:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Lars-Inge Svensson	Mötesledare. Övergripande struktur och planering. Försäkring. Nyckelhantering. E-post och webb, Samfällighetens stämmor
Sekreterare (adjungerad)	Peter Mathsson	Styrelseprotokoll och avtal. TV och Bredband.
Ekonomi	Elisabeth Norlin	Ekonomi, budget, kontakter med ekonomisk förvaltare, hantering av föreningens lån.
Fastighet och Brandskydd	Christian Malmberg	Fastighetsbesiktning, Brandrond, Säkerhetsfrågor
Mark och Miljö	Cathrine Engman	Yttre miljö, trädgård, innergårdar.

### Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes under maj 2020 under former som fick anpassas till restriktioner för Covid 19.

190

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.

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat underhållsplanen utifrån uppskattade framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket viktig funktion vid den årliga budgeten och ger oss prognoser för många år framöver.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pandemin gjorde att det planerade underhållet i våra soprum sköts ett år framåt. Även vår planerade målning av tak sköts fram då en första besiktning visade att statusen fortsatt var tillräckligt god. Vi genomförde en uppgradering av bredbandet genom förändrat avtal med Ownit som påskyndades av att många medlemmar jobbat hemifrån och högre hastighet var önskvärt.

### Pågående eller framtida beslutat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Cykelrum	Ommålning av golv och väggar samt optimering av antal platser
2021	Plåttak	Översyn och åtgärder på plåttak
2021	Soprum	Ommålning av golv och väggar.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bredband	Uppgradering till snabbare bredband
2019	Balkonger	Balkongräcken av trä utbytta mot aluminiumstrukturer.
2018	Förråd	Målning av dörrar
2018	Radhus	Målning av ytterdörrar
2017	Staket	Byte av träräcken i markplan och på innergårdar
2017	Tak	Byte och injustering av fläktsystem
2014	Undercentral	Installation av bergvärme.

### Övriga väsentliga händelser

Pandemin orsakade en hel del omställningar även för oss i vår bostadsrättsförening. Styrelsemöten blev digitala. Den traditionella trädgårdsdagen på våren fick ställas in. Vår ordinarie stämma fick skjutas fram till juni och genomföras "corona-anpassad". En extra stämma i november fick hållas digitalt.

*Handwritten mark*



Styrelsen har också representerat vid Samfällighetens årsstämma, extrastämma och informationsmöte om laddstolpar under 2020.

Lagstadgade brandronder har genomförts och i förekommande fall har styrelsen behövt lämna påpekanden till medlemmar om saker som inte ska förvaras i trapphusen.

Underhåll av våra innergårdar och rabatter genomfördes i ett temporärt avtal med Habitek där bland annat speciell rabatt på nedre gården med lavendel sattes om med gott resultat.

Föreningens trädgårdsdag på hösten fick ”corona-anpassas” men kunde genomföras med god tillströmning av medlemmar.

Vid årsstämman 2020 sattes riktlinjer för hur fast konstruktion såsom staket, spalje och liknande ska utformas på våra innergårdar.

Vid årsstämman 2020 avvisade vi Samfällighetens förslag om införande av laddstolpar inom Järta Sjö. Frågan krävde att samtliga BRF inom samfälligheten skulle ställa sig bakom förslaget. Genom att vi och ytterligare två föreningar inte stod bakom förslaget gjorde Samfälligheten ett omtag och återkom med ett mer begränsat uppdrag att få lämna in ansökan och ompröva gällande anläggningsbeslut. Detta förslag godkändes av vår extra stämma i november efter omröstning med 10 st som var för och 4 st som var emot.

Styrelsen har under perioder av året inte kunnat genomföra syn av lägenheter som brukligt inför varje försäljning enligt upprättad rutin på grund av pandemin.

### **Föreningens lån**

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 2020 totalt 4 lån till ett sammanlagt belopp av 36 789 925 kr. Under året har vi totalt amorterat 700 000 kr.

Belopp	Räntenivå	Förfaller
11 289 925 kr	1,19%	2021-12-30
8 510 000 kr	1,00%	2024-01-17
9 540 000 kr	0,78%	2023-06-21
7 450 000 kr	1,10%	2021-05-12

Under 2020 har föreningen betalat 378 644 kr i ränta. Låneskuld per kvadratmeter beräknat på 5 472 kvadratmeter är 6 723 kr.

v.j



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

### 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	805	805	805	805	799
Totala intäkter kr/kvm*	809	814	809	808	813
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	328	330	328	226	270
Belåning, kr/kvm	6 723	6 851	6 899	7 217	7 723
Räntekänslighet	8%	9%	9%	9%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	412	404	391	443	388
Energikostnader kr/kvm	120	144	146	134	130

\*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.

##### 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 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 (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	4 427	4 430	4 424	4 421	4 448
Resultat efter finansiella poster	742	-1 266	586	64	247

270



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Soliditet	70%	69%	69%	68%	67%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	4 426 950
Rörelsekostnader	3 307 680
Finansiella poster	377 182
<b>Årets resultat</b>	<b>742 088</b>

Planerat underhåll	+	66 250
Avskrivningar	+	984 698
<b>Årets sparande</b>		<b>1 793 037</b>

**Årets sparande per kvm total yta 328**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 685 000	4 525 905	1 613 981	4 083 269	-1 266 480
Reservering till fond 2020			475 000	-475 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-66 250	66 250	
Balanserat i ny räkning				-1 266 480	1 266 480
Årets resultat					742 088
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	2 022 731	2 408 039	742 088

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 816 789
Årets resultat	742 088
Reservering till underhållsfond	-475 000
Ianspråktagande av underhållsfond	66 250
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 150 127</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 150 127</b>
-------------------------	------------------

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

*np*

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 426 950	4 429 553
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	24 000
		<u>4 426 950</u>	<u>4 453 553</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-2 164 802	-4 108 806
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 113	-90 290
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-101 067	-100 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 698	-984 698
Summa rörelsekostnader		<u>-3 307 680</u>	<u>-5 284 181</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 119 270</b>	<b>-830 628</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 790	2 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-378 972	-437 892
Summa finansiella poster		<u>-377 182</u>	<u>-435 852</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>742 088</b>	<b>-1 266 480</b>

0/0



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Balansräkning****2020-12-31**      **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8      119 507 645      120 492 343  
119 507 645      120 492 343*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9      500      500  
500      500

Summa anläggningstillgångar

119 508 145      120 492 843**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0      1 386

Övriga fordringar

Not 10      4 408 417      3 238 755

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11      123 010      323 868

4 531 428      3 564 009

Summa omsättningstillgångar

4 531 428      3 564 009**Summa tillgångar****124 039 572**      **124 056 852**

P. J.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 210 905	81 210 905
Yttre underhållsfond	2 022 731	1 613 981
	<u>83 233 636</u>	<u>82 824 886</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 408 039	4 083 269
Årets resultat	742 088	-1 266 480
	<u>3 150 127</u>	<u>2 816 789</u>
Summa eget kapital	<u>86 383 763</u>	<u>85 641 675</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 17 890 000	36 789 925
	<u>17 890 000</u>	<u>36 789 925</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 899 925	700 000
Leverantörsskulder	284 279	338 713
Skatteskulder	4 857	3 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 576 748	583 135
	<u>19 765 809</u>	<u>1 625 252</u>
Summa skulder	<u>37 655 809</u>	<u>38 415 177</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>124 039 572</u></b>	<b><u>124 056 852</u></b>

n.p

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

	<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	742 088	-1 266 480
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	984 698	984 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 726 787	-281 781
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	202 588	-229 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-59 368	240 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 870 007	-270 885
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-700 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-260 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 170 007</b>	<b>-530 885</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 237 538</b>	<b>3 768 423</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 407 544</b>	<b>3 237 538</b>

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

19/10



## HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

### 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 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 910 kr.

20



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<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	4 405 428	4 405 428
Övriga intäkter	21 569	24 125
Bruttoomsättning	<u>4 426 997</u>	<u>4 429 553</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-47	0
	<b>4 426 950</b>	<b>4 429 553</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning Folksam	0	24 000
	<u>0</u>	<u>24 000</u>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	169 701	186 721
Samfällighetsavgifter	516 225	319 227
Reparationer	205 845	201 196
El	355 505	377 894
Uppvärmning	110 963	158 651
Vatten	191 186	250 588
Sophämtning	111 837	80 326
Fastighetsförsäkring	51 489	49 919
Kabel-TV och bredband	119 726	118 744
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 740	82 620
Förvaltningsarvoden	160 227	163 758
Övriga driftkostnader	20 107	31 037
Planerat underhåll	66 250	2 088 125
	<u>2 164 802</u>	<u>4 108 806</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	269	5 083
Administrationskostnader	26 291	39 844
Extern revision	9 813	9 763
Konsultkostnader	0	21 000
Medlemsavgifter	20 740	14 600
	<u>57 113</u>	<u>90 290</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 945	69 750
Revisionsarvode	4 500	4 650
Övriga arvoden	4 730	4 650
Sociala avgifter	20 892	21 336
	<u>101 067</u>	<u>100 386</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 728	1 685
Övriga ränteintäkter	62	355
	<u>1 790</u>	<u>2 040</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	378 644	436 684
Övriga räntekostnader	328	1 208
	<u>378 972</u>	<u>437 892</u>

B20

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 087 588	107 087 588
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 174 588</b>	<b>130 174 588</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 682 245	-8 697 546
Årets avskrivningar	-984 698	-984 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 666 943</b>	<b>-9 682 245</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 507 645</b>	<b>120 492 343</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>122 000 000</b>	<b>122 000 000</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	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	873	1 217
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 407 544	3 237 538
	<b>4 408 417</b>	<b>3 238 755</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	120 276	323 868
Upplupna intäkter	2 734	0
	<b>123 010</b>	<b>323 868</b>

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

*dp*

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Noter** **2020-12-31**   **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788777104	1,10%	2021-05-12	7 450 000	80 000
Nordea	39788922112	0,78%	2023-06-21	9 540 000	80 000
Nordea	39788948286	1,00%	2024-01-17	8 510 000	80 000
Stadshypotek AB	67646	1,19%	2021-12-30	11 289 925	80 000
				<u>36 789 925</u>	<u>320 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 189 925**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **17 890 000**

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 53 596 000 53 596 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 18 899 925 700 000  
**18 899 925** **700 000**Varav amortering 320 000 0**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 28 602 25 340  
Förutbetalda hyror och avgifter 366 700 352 178  
Övriga upplupna kostnader 181 446 205 617  
**576 748** **583 135**

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

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *div*



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

**Noter**

**2020-12-31**


**2019-12-31**

Stockholm, den 19/4 2021

  
Anne Källman

  
Cathrin Engman

  
Christian Malmberg

  
Elisabeth Norlin

  
Lars-Inge Svensson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Ninni-Annika Krantz

Av föreningen vald revisor

  
Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 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 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 Lillängsbacken i Nacka 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 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 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 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 22/04 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Av föreningen vald revisor



# 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.

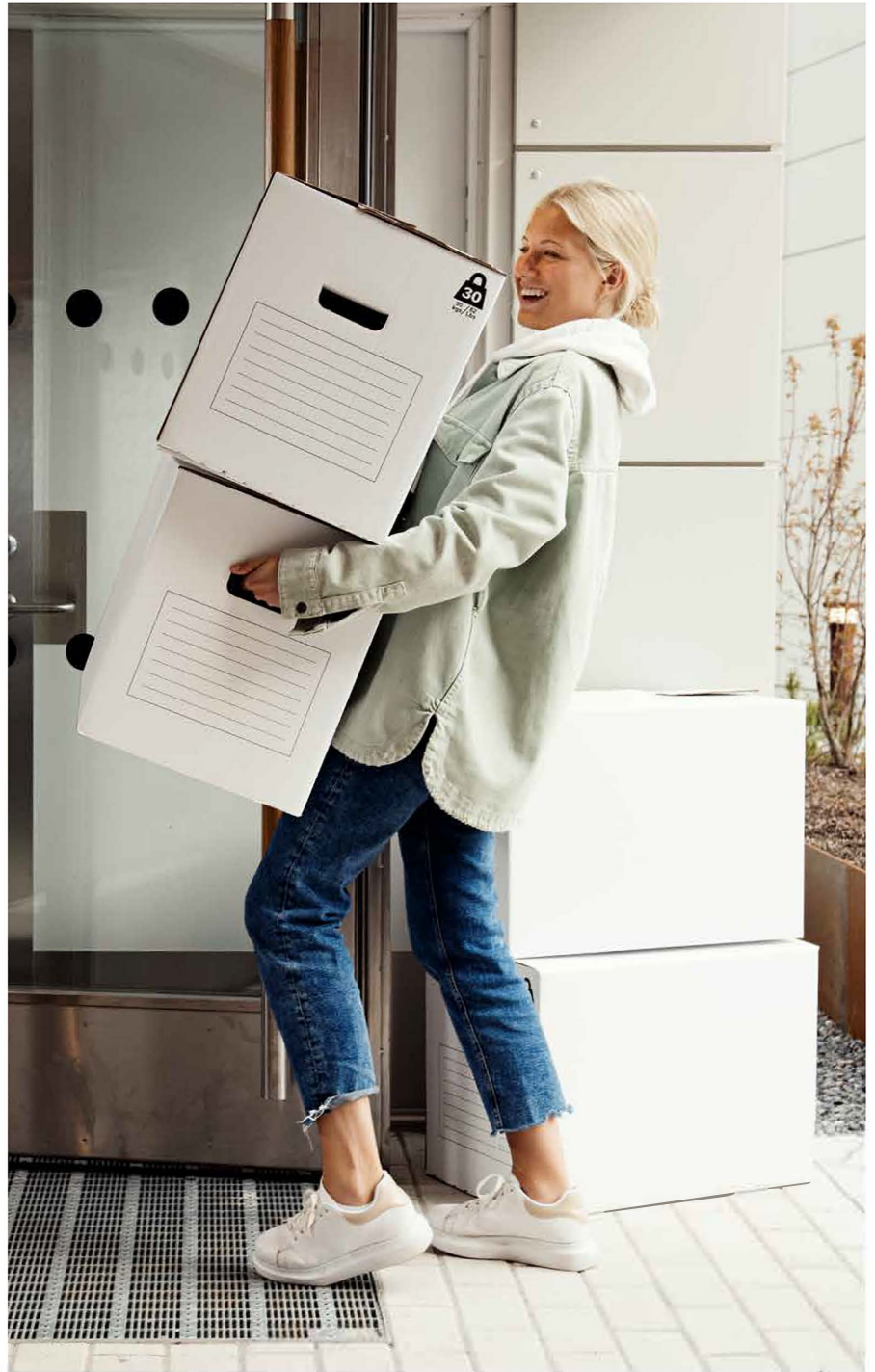
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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**