HSB BRF DIKTAREN
ÅRSREDOVISNING 2019

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Diktaren

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Diktaren kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: **måndagen den 29 juni 2020 kl. 17:30**
Plats: **Stämman kommer att genomföras digitalt med möjlighet att delta fysiskt vid stämman hos HSB Stockholm, Fleminggatan 41. Lokal HSB Salen.**

Just nu bedömer Folkhälsomyndigheten att risken för smittspridning av Corona, covid-19, som mycket hög i Sverige och med anledning av detta så har styrelsen beslutat att årets föreningsstämma genomförs digitalt.

Det kommer att finnas möjlighet att delta på stämman på HSB Stockholms huvudkontor på Fleminggatan 41, men vi vill göra er uppmärksam att vi ber er medlemmar att undvika att delta fysiskt på stämman utan istället delta digitalt.

Vi vill att ni anmäler om ni kommer att delta på föreningsstämman på HSB Stockholm och anmälan görs då till rene.lintunen@hsb.se senast den 24 juni.

Inloggning till föreningsstämman

För att delta på stämman digitalt loggar ni in på:
https://meeting.easymeet.se/hsbsthlmbrf/

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

Det är väldigt viktigt att ni använder Google Chrome när går in på länken för att det ska fungera. Ni kan enkelt ladda hem Google Chrome via www.google.com om ni inte har det installerat.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet.

8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Redovisning av produktionskostnad och finansiering
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisor/er och suppleanter
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

    1) Motion inkommen av Drissia Benzliha gällande i återvinningsrum. Högtrycksspolning, rengöra alla kärl och desinficera kärlen minst en gång i månaden.
    2) Motion inkommen av Drissia Benzliha gällande inköp av kartong och plastpressmaskin för att minska volymen och kostnader.
    3) Motion inkommen av Drissia Benzliha gällande att montera en övervakningskamera för att ta reda på folk som slänger otillåtna saker.
    4) Motion inkommen av Joumana Barakat gällande att nätverk fixas i garaget och trapphus eftersom det är livsviktigt ifall man är i nöd och behöver ringa för hjälp.
    5) Motion inkommen av Joumana Barakat gällande att styrelsen tar på sig ansvaret och skyldighet att åberopa alla reklamationer, dolda fel och felaktigheter i alla lägenheter i brf Diktaren där garantin finns gentemot Byggherren.
    6) Motion inkommen av Joumana Barakat gällande att arvode tillsätts till hyresansvariga för föreningslokal.

26. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Konstnären 1, Solna kommun. Lagfart erhölls 22 januari 2016.

Föreningen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	120	7 512
Hyresrätter	0	0
Lokaler	1	835
Parkeringar och garageplatser	61	0

Garageplatserna ingår i en gemensamhetsanläggning. 41 platser avser reserverade platser och 20 oreserverade platser.

Föreningens fastighet är byggd 2018 värdeår 2018

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.
En gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage som är beläget i egna fastigheten.
I denna anläggning ingår tre fastigheter, Skulptören 1, Konstnären 1 och Konstnären 2. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Bostadsrättföreningens Diktarens representanter för gemensahetanläggningen är Chris Lau. Föreningens andel är 39 %.

En gemensamhetsanläggning avseende garageinfart på fastigheterna Konstnären 1 och Konstnären2. I gemensamhetsanläggningen ingår tre fastigheter, Skulptören 1, Konstnären 1 och Konstnären 2. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Föreningens andel är 18 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

Övriga väsentliga händelser

Bygglov/startbesked inglasning av balkonger

Bostadsrättsföreningen har fått beslut o bygglov och startbesked för inglasning av 51 stycken balkonger från Solna Stad.

Markavtal

Avtal är tecknat med HSB Mark avseende markskötsel.

Porttelefon

Avtal är tecknat med Com Hem avseende porttelefon. Porttelefon ingår i passeringssystemet Aptus.

Passersystem

Avtal är tecknat med Säkerhetsintegrering avseende passeringssystemet

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 och 2019-06-12. Vid stämman 2019-05-21 deltog 41 medlemmar varav 34 var röstberättigade. Vid stämman 2019-06-12 deltog 39 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-12 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Fredrik Berg	Ordförande
Chris Lau	Vice ordförande
René Lintunen	Sekreterare
Anette Ekstrand	Ledamot
Tomas Hansson	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Foad Moradi	Suppleant
Anne Lindholm	Suppleant
Tony Axelsson	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-12 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petrus Jansson	Ordförande
Chris Lau	Vice ordförande
René Lintunen	Sekreterare
Kristijan Jordanov	Ledamot
Tomas Hansson	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Elma Brankovic Hadziosmanovic	Suppleant
Anne Lindholm	Suppleant
Tony Axelsson	Suppleant

Elma Brankovic Hadziosmanovic, suppleant, avgick ur styrelsen vid styrelsemötet den 26 november 2019.

Samtliga i styrelsen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019 varit Fredrik Berg, René Lintunen, Chris Lau och Anette Ekstrand, två i förening.

Efter föreningsstämman så har firmatecknare varit Petrus Jansson, René Lintunen, Chris Lau och Kristijan Jordanov, två i förening.

Revisorer

Joe Martarian	Föreningsvald ordinarie
Marcus Velin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mahnaz Johansson, Joumana Barakat och Olle Lindholm.

Samarbetskommitté

Samarbetskommittén har fram till 2019-08-30 bestått av Elisabet Nordlund, Joumana Barakat, Elina Uebel, Christian Hernvall, Foad Moradi, Amanda Peters och Malin Wikander.
Efter 2019-08-30 har samarbetskommittén haft följande sammansättning Elisabet Nordlund, Joumana Barakat, Elina Uebel, Christian Hernvall, Foad Moradi, Sara Kärrman och Kristina Wilhede.

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 genomförs efter avslutad garantitid.

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 194 (138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 44 (16) 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 två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.Medelinflytt var 2018-07-18 vilket innebär att nyckeltalen nedan är missvisande för år 2018.

Nyckeltal	2019	*2018
Årsavgift, kr/kvm	606	273
Totala Intäkter kr/kvm	890	413
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	307	6
Belåning, kr/kvm	15 082	15 190
Räntekänslighet	28%	62%
Drift och underhåll kr/kvm	368	224
Energikostnader kr/kvm	121	96

* medeltillträde 2018-07-18

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018
Nettoomsättning	7 431	2 549
Resultat efter finansiella poster	-4 101	-3 280
Soliditet	80%	78%

(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		7 431 207
Rörelsekostnader	-	9 943 008
Finansiella poster	-	1 588 846
Årets resultat		**-4 100 647**
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	6 659 542
Hyreskompensation garage år 1		-316 500
Årets sparande		**2 242 395**
Årets sparande per kvm total yta		**269**

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Förändring eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	526 730 000	0	136 665	-115 437	-3 279 927
Reservering till fond 2019			310 000	-310 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-3 279 927	3 279 927
Upplåtelse lägenheter	3 770 000	0			
Årets resultat					-4 100 647
Belopp vid årets slut	**530 500 000**	**0**	**446 665**	**-3 705 365**	**-4 100 647**

*Insatser är 900 000 kr lägre än i ekonomisk plan pga lgh 58 + 95 såldes till lägre insatser.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 705 365
Årets resultat	-4 100 647
	-7 806 012

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 395 365
Årets resultat	-4 100 647
Reservering till underhållsfond	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	**-7 806 012**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**-7 806 012**

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

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 431 207	2 549 248
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	900 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 070 478	-1 872 169
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 189	-109 940
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-73 799	-71 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 659 542	-3 329 771
Summa rörelsekostnader		-9 943 008	-5 383 639
Rörelseresultat		**-2 511 801**	**-1 934 391**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	26 318	90 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 615 164	-1 436 285
Summa finansiella poster		-1 588 846	-1 345 537
Resultat efter finansiella poster		**-4 100 647**	**-3 279 928**
Skatt på årets resultat		0	1
Årets resultat		**-4 100 647**	**-3 279 927**

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	648 191 687	654 851 229
Inventarier och maskiner	Not 9	0	24 264
		648 191 687	654 875 493
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		648 192 187	654 875 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		446 840	11 266 546
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 668 433	4 298 197
Placeringskonto HSB Stockholm		713 887	410 354
Leverantörsfordran		14 603	0
Övriga fordringar	Not 11	144 982	5 202 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	225 129	1 140 586
		3 213 874	22 317 777
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 900 000	2 400 000
Summa omsättningstillgångar		6 113 874	24 717 777
Summa tillgångar		**654 306 061**	**679 593 770**

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		530 500 000	526 730 000
Yttre underhållsfond		446 665	136 665
		530 946 665	526 866 665
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 705 365	-115 437
Årets resultat		-4 100 647	-3 279 927
		-7 806 012	-3 395 365
Summa eget kapital		523 140 653	523 471 300
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	124 681 000	0
Övriga långfristiga skulder	Not 15	2 848 500	0
		127 529 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 200 000	126 780 000
Leverantörsskulder		0	92 389
Skatteskulder		524 040	821 971
Övriga skulder	Not 17	40 394	25 546 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 871 474	2 881 951
		3 635 908	156 122 469
Summa skulder		131 165 408	156 122 469
Summa eget kapital och skulder		**654 306 061**	**679 593 770**

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

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 1,38 % 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
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.

Uppskjuten skatt
Föreningen köpte samtliga aktier i Ingenting Mark G AB av Ingenting Holding AB som ägde fastigheten Solna Konstnären 1 för 77 152 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.
Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 77 112 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 554 979	2 052 896
	Årsavgifter el	348 456	75 642
	Årsavgifter vatten	160 372	43 697
	Hyror	1 591 551	151 207
	Bredband	299 719	135 620
	Hyreskompensation garage år 1	316 500	0
	Övriga intäkter	159 630	90 186
	Bruttoomsättning	7 431 207	2 549 248
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Lägre insats lgh 58 och 95	0	900 000
		0	**900 000**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	532 556	333 342
	Löpande underhåll övrigt	133 572	14 563
	El	809 378	322 371
	Uppvärmning	556 227	497 445
	Vatten	132 939	58 883
	Sophämtning	126 456	80 601
	Fastighetsförsäkring	98 866	80 037
	Kabel-TV och bredband	283 872	118 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	74 000	22 040
	Förvaltningsarvoden	200 056	178 433
	Garagekostnader, el, fastighetsskötsel, förvaltning Dikatarens andel	41 538	21 041
	Ej vidarefakt. garagekst, el, fastighetssks, förv. Skanska och Brf Ektorgets andel	0	32 912
	Övriga driftkostnader	81 019	111 561
		3 070 478	**1 872 169**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 013	59 555
	Administrationskostnader	81 245	20 395
	Extern revision	16 000	10 000
	Konsultkostnader	0	11 990
	Medlemsavgifter	29 931	8 000
		139 189	**109 940**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	46 500	45 503
	Revisionsarvode	4 650	4 550
	Övriga arvoden	4 649	4 550
	Sociala avgifter	18 000	17 155
		73 799	**71 758**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 694	4 512
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 533	10 195
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 488	34 546
	Övriga ränteintäkter	602	41 495
		26 318	**90 747**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 615 159	0
	Övriga räntekostnader	5	1 436 285
		1 615 164	**1 436 285**

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	483 159 000	0
	Anskaffningsvärde mark	175 022 000	175 022 000
	Årets investeringar, byggnad	0	483 159 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**658 181 000**	**658 181 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-3 329 771	0
	Årets avskrivningar	-6 659 542	-3 329 771
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 989 313**	**-3 329 771**
	Utgående bokfört värde	**648 191 687**	**654 851 229**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	2 204 000
	Summa taxeringsvärde	**264 400 000**	**109 204 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	24 264	0
	Omklassificering till kostnad	-24 264	0
	Årets investeringar	0	24 264
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**24 264**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Bokfört värde	**0**	**24 264**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	40 694
	Likvidering av aktier Ingenting Holdeing AB	0	-40 194
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 215	2 265 835
	Momsfordran okt-dec 2018	0	2 474 377
	Fordran medlemmar	0	32 982
	HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2019	0	428 000
	Garagekostnader år 2018 + 2019 Skanska och Brf Ektorget, faktureras år 2020	112 683	0
	Övriga fordringar	31 084	900
		144 982	**5 202 094**

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Noter		2019-12-31	2018-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	39 671	136 973
Upplupna intäkter	185 458	1 003 613
	225 129	**1 140 586**

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 900 000	2 400 000
	2 900 000	**2 400 000**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2950079067	1,36%	2021-01-14	42 000 000	0
Swedbank hypotek	2950079083	1,82%	2023-01-14	41 100 000	1 200 000
Swedbank hypotek	2951167648	0,66%	2020-09-25	42 780 000	0
				125 880 000	**1 200 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		124 680 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		119 880 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	**126 780 000**	**126 780 000**

Not 15 Övriga skulder

Hyreskompensation år 2-10	**2 848 500**	**0**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	**1 200 000**	**126 780 000**

Not 17 Övriga skulder

Momsskuld till hyresgäst	0	93 317
Förskott insats	0	4 245 000
Investeringsmoms HSB Bostad	0	8 274 000
Förskott osålda lgh HSB Bostad	0	4 860 000
Dubbelbetald lgh HSB Bostad	0	4 300 000
Momsskuld	7 404	0
Övriga kortfristiga skulder	32 990	3 773 841
	40 394	**25 546 158**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	304 017	1 426 236
Förutbetalda hyror och avgifter	955 406	577 650
Övriga upplupna kostnader	612 051	878 065
	1 871 474	**2 881 951**

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

HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-25

Camilla Brännfors

Chris Lau

Kristijan Jordanov

Petrus Jansson

René Lintunen

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Hein

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diktaren i Solna, org.nr. 769628-8088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diktaren i Solna 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Diktaren i Solna 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 22 /5– 2020

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joe Martarian
Av föreningen vald revisor

REDOVISNING AV

PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DIKTAREN I SOLNA

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan	
Byggnadskostnad:	655 580 000
Markkostnad och anslutningsavgifter:	10 875 000
Produktionskostnad brutto:	666 455 000
Produktionskostnad netto:	666 455 000
Slutlig produktionskostnad	
Kontraktssumma:	666 455 000
Produktionskostnad brutto:	666 455 000
Finansiering enligt ekonomisk plan	
Lån 2,77 %	126 781 000
Insatser:	531 400 000
Återvunnen moms	8 274 000
Summa finansiering:	**666 455 000**
Nuvarande finansiering	
Lån	
Swedbank hypotek, Ränta 0,66 %, bunden tom 2020-09-25 Amortering 0 kr	42 780 000
Swedbank hypotek, Ränta 1,36%, bunden tom 2021-01-14 Amortering 0 kr	42 000 000
Swedbank hypotek, Ränta 1,82% bunden tom 2023-01-14 Amortering 1 200 000 kr	40 800 000
Total summa lån:	125 580 000
Insatser:	530 500 000
Summa nuvarande finansiering:	**656 080 000**

HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i 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 bevittnad)

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.