

# Brf Hjälmo



**Årsredovisning 2019**

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 702000-8962

# Styrelsen för Bostadrättsföreningen Hjälpmö i HSB Stockholm

Org.nr: 702000-8962

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades den 9 juni 1958 och registrerades den 16 augusti 1958. Den ekonomiska planen godkändes den 8 november 1963. Föreningens organisationsnummer är 702000-8962. Föreningen är skattemässigt ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen disponerar med tomträtt fastigheterna Hjälmö 1 och Hjälmö 2 i stadsdelen Farsta i Stockholms kommun. Markhyran (tomträttsavgälden) är bunden till och med år 2029. Markytan är ca 17.000 kvm. Fastigheterna är bebyggda med tre höghus. Husen var helt inflyttningsklara i april 1961, som också är skattemässigt värdeår. Bruksarean för föreningens hus är 16.262 kvm.

Under 2018 har föreningen på två stämmor antagit nya stadgar som är registrerade hos Bolagsverket. De ger uttryck för den ekonomiska bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi som föreningen förfäktat i många år.

Husen innehåller 235 lägenheter från 1 rum och kök till 5 rum och kök. Härutöver finns i husen förutom tekniska utrymmen och källarförråd bl a vicevärdsexpedition, gästlägenhet, fritidslokal, hobbyrum, motionsrum och IT-lokal. På föreningens område finns 92 garage, 30 bilplatser med eluttag och 10 bilplatser utan uppvärmning. Dessutom finns 15 platser för besökandes bilar. Föreningen har inga kommersiella externa lokalupplåtelser. Antalet medlemmar i föreningen är 299.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## **Styrelse**

Styrelsen har sedan 2019 års stämma haft följande sammansättning.

Ulf Lygnell, ordförande, Thomas Ginner, vice ordförande, Anna-Karin Lorenz, sekreterare, Tommy Österberg, Göran Björk, Magnus Prior samt utsedd av HSB Stockholm Åke Hultman.

Suppleant har varit Jennie Hedman.

I tur att avgå ur styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2020 är Thomas Ginner och Tommy Österberg.

## **Firmatecknare**

Föreningen har tecknats av Ulf Lygnell, Thomas Ginner, Anna-Karin Lorenz, och Tommy Österberg, två i förening.

*oz*

## **Revisorer**

Revisorer har varit Tore Andersson med Kalle Skoog som suppleant samt en revisor hos BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

## **Distriktsombud**

Föreningens ombud i HSB Stockholm Distrikt Söderort har varit Anna Karin Lorenz, Ulf Lygnell och Tommy Österberg.

## **Valberedning**

Valberedningen består av Monica Abrahamsson, sammankallande, Björn Ax och Susanne Stoltz.

## **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Vid stämman deltog 51 medlemmar. Ett informationsmöte ägde rum den 3 december 2019. Här lämnades information om bl a avgiftshöjning från den 1 januari 2020 och orsakerna härtill.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden utöver löpande kontakt om föreningens angelägenheter.

## **Föreningens förvaltning/anställda. Arvoden och löner**

För den tekniska förvaltningen samt boendeservicen svarar DKL Service AB, vars företrädare främst är Matthias Anbratt. Även vår tidigare vicevärd Tommy Österberg biträder som timarvoderad vid behov och möjlighet. För den löpande administrativa förvaltningen som bl a fakturahantering och kassaredovisning svarar Ulf Lygnell. Även Thomas Ginner och övriga styrelseledamöter bidrar med förvaltningsuppgifter utöver sedvanligt styrelsearbete. Bokföring, redovisning, avgiftsavisering samt panter och överlåtelser ombesörjs av HSB Stockholm.

Styrelsens arvode utgjorde för 2019 liksom tidigare 3,6 inkomstbasbelopp ( ett basbelopp 64.400 kronor 2019) att fördelas mellan styrelsens sex föreningsvalda ledamöter. Härtill kommer ett mindre sammanträdesarvode. Suppleanterna har arvoderats med 1.200 kronor per bevisat sammanträde. Fritidskommitténs arvode har varit 3/5 inkomstbasbelopp att fördelas mellan ledamöterna. Den föreningsvalde revisorn och dennes suppleant har ett arvode på 3/5 inkomstbasbelopp att fördelas dem emellan. Valberedningens arvode var 10.500 kronor att fördelas mellan ledamöterna. För av styrelsen beordrat arbete utöver reguljärt föreningsarbete utgår ett arvode på 200 kr/timme enligt stämmobeslut. Tidrapport skall lämnas på utfört arbete. Detta gäller även styrelseledamöternas förvaltningsarbete (se ovan). Kostnaden för arvoden, löner och sociala kostnader framgår av en sammanställning som är

02

intagen i årsredovisningen efter balansräkningen.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under räkenskapsåret har 12 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

### **Ekonomiska nyckeltal**

Här presenteras ekonomiska nyckeltal för de senaste fem åren. Syftet är att ge en bild av föreningens ekonomiska status och möjliggöra jämförelser med andra föreningar.

#### *Avgifter*

Avgifterna redovisas per kvm och år. Vill man ha "månadshyran" multiplicerar man med lägenhetens yta och dividerar med 12.

2015	565 kr/kvm
2016	485
2017	485
2018	485
2019	485

Med tanke på fastigheternas goda skick, hög servicenivå och många boendekomplement får avgiften betraktas som mycket skälig. Se vidare ekonomiavsnittet beträffande sänkning av avgiften 2016 och höjning 2020.

#### *Driftkostnader*

2015	339 kr/kvm
2016	361
2017	367
2018	365
2019	417

Driftkostnaderna är specificerade i not efter bokslutet och utgörs främst av kostnader för värme, el, vatten, sophämtning, bredband, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

#### *Nettoomsättning*

Nettoomsättningen är föreningens totala intäkter, främst bestående av avgifterna samt hyror för garage och p-platser.

2015	9.897.534 kr
2016	8.455.195
2017	8.476.252

*oz*

2018	8.457385
2019	8.480.017

För att minska kassan sänktes avgiften 2016. Se vidare ekonomiavsnittet.

#### *Resultat efter finansiella poster*

2015	+553.497 kr
2016	-189.428
2017	-204.327
2018	-859.364
2019	- 1.078.760

Resultatet visar föreningens vinst eller förlust, dvs intäkter minus kostnader. En del kostnader, främst avskrivningar, motsvaras inte av utbetalningar utan är bokföringsmässiga. Resultatet säger inte så mycket om föreningens ekonomiska hälsa. Det gör däremot likviditeten och soliditeten som redovisas nedan.

#### *Likviditet*

Likviditeten bedöms på grundval av pengarna i kassan (bankkonton) i relation till de kortfristiga skulderna, dvs 5.311.340/ 2.707.490. Då erhålles den s k likviditetskvoten, som redovisas nedan.

2015	3,6
2016	3,2
2017	2,9
2018	2,7
2019	1,7

Likviditetskvoten anses acceptabel om den överstiger 1. Hjälmö har alltså en mycket god likviditet vilket ger trygghet om oväntade utgifter skulle uppstå.

#### *Soliditet och belåningsgrad*

Soliditeten är relationen mellan eget kapital och det totala kapitalet, dvs skuldsättningsgraden. Nyckeltalen blir följande i procent:

2015	9%
2016	9%
2017	8%
2018	6%
2019	3%

När det gäller bostadsrättsföreningar ger de ovan redovisade siffrorna normalt en missvisande bild eftersom den största tillgången, byggnaderna, värderas till bokfört värde (anskaffningsvärde minus avskrivningar) och inte marknadsvärdet. Då bostadsrättsföreningars hus normalt inte säljs kan taxeringsvärdet sägas vara ett mycket försiktigt beräknat marknadsvärde. Det relevanta är att bedöma belåningsgraden, dvs skulderna (ca 31 mkr) i relation till taxeringsvärdet (ca 258 mkr). Då blir Hjälmö's nyckeltal följande.

02



2015	18%
2016	17%
2017	17%
2018	17%
2019	12%

Procenttalen är beräknade på vid respektive år då gällande taxeringsvärde.

Per kvm blir lånen ca 1.900 kronor och per lägenhet ca 135.000 kronor

Hjälmö har en mycket låg belåningsgrad, dvs i praktiken en mycket stark soliditet. Det tar sig bl a uttryck i att vi har lätt att låna pengar till bra villkor. Alla våra fem lån har en bunden ränta på ca 1% . Höjs räntan med 1% motsvarar det en avgiftshöjning på 4%. Jämfört med de flesta andra föreningar är det en mycket låg höjning.

Sammantaget kan sägas att vi tack vare hög likviditet och låg belåning har en stark ekonomi. Men det är inget självändamål. Den ekonomiska statusen måste sättas i relation till fastigheternas skick och behov av renoveringar, dvs kommande kostnader. Vi övergår därför till att redovisa fastigheternas skick i nästa avsnitt.

### Fastigheternas underhåll

Vi upprättar varje år en underhållsplan som i sammanfattning redovisas nedan. Till planen fogas en förteckning över alla större renoverings- och ombyggnadsarbeten sedan 1984. Här nedan redovisas de största arbetena sedan 2002 i miljoner kronor.

Ny takbeläggning	2002	0,9
Nya värmepumpar	2003	2,8
Nya termostater mm i värmeelement	2003	1,3
Avloppsrenovering (relining)	2005-2006	8,0
Nya kall- och varmvattenrör	2006-2008	7,6
Hissrenovering/ombyggnad	2009	4,0
Nytt TV-nät	2010	0,0
Utemiljö	2012	0,5
Balkongrenovering/ombyggnad	2009-2012	17,3
Renovering undercentraler	2013-2017	2,5
Nytt belysnings-och brandvarnarsystem	2017	0,6
Nytt passersystem	2018	0,3
Ventilation; kontroll och åtgärder	2019	0,5
Ny trappbelysning, 87 och 89	2019	0,2
SUMMA		46,5 mkr

Det är en imponerande investering på bara ett och ett halvt decennium med tanke på att byggkostnaderna 1960-61 för alla husen var ca 12 mkr (visserligen i ett helt annat penningvärde men det ger ändå en bild av omfattningen). Några punkter ovan kan förtjäna en kommentar.

*oz*

Att ett nytt TV-nät kostade 0 kr beror på att vi i förhandlingar med ComHem lyckade uppnå att de gratis byggde ett nytt nät för TV, telefoni och bredband. Vår motprestation var ett treårigt abonnemangsavtal. TV-nätet är vårt vilket möjliggör byte av operatör. Ett bra förhandlingsresultat eftersom andra företag ville ha 1-2 mkr för att installera ett nytt nät.

Vi har alltså gjort en stamreovering (avloppsrelining plus nya kall- och varmvattenrör). Det måste dock framhållas att badrummen inte åtgärdats av föreningen när det gäller tät- och ytskikt. Detta åvilar bostadsrättshavaren. De ursprungliga tät- och ytskikten är som regel uttjänta och klarar inte normalt duschande.

Balkongarbetena har varit vår i särklass största investering någonsin. Arbetena pågick med avbrott i fyra år. Det var en påfrestande tid både för boende och styrelse/vicevärd. Vi är dock nöjda med slutresultatet. Balkongerna är nu i många avseenden i bättre skick än de var ursprungligen och vi har dessutom fått en vackrare exteriör för våra kulturklassade hus. Apropå vacker exteriör gjorde vi en storsatsning på utemiljön under 2012.

Under 2019 genomfördes en lagstadgad ventilationskontroll (OVK) vilken visade påtagliga brister som åtgärdades. Detta år installerades även ny belysning i hisshallarna i Farstavägen 87 och 89.

När det gäller kommande underhållsreoveringar kan nämnas följande. Under 2020 kommer 70 garageportar och diverse träytor att nymålas samt utbyte av tvättmaskiner påbörjas. Som tidigare redovisats förbereds byte av samtliga element. Om ett sådant blir aktuellt kommer det att påbörjas tidigast hösten 2020. En fråga som kan komma att aktualiseras under kommande år är sopsorteringskrav från kommunen och sophantering i övrigt. Vidare kan det bli aktuellt att uppsätta laddstolpar för elbilar de närmaste åren.

På lång sikt kan fönsterbyten bli aktuellt. Fönsterskador i utsatta lägen åtgärdas som löpande underhåll men har inte varit aktuella i någon större omfattning. Fasaderna har inte åtgärdats men de har inga allvarliga skador vilket visar en bra kvalitet. Någon större fasadreovering räknar vi således inte med under överskådlig tid.

Vi har inte PCB eller radon i våra hus. Energideklaration har utförts 2019 och visar på en låg energiförbrukning för vår typ av hus.

Föreningens omfattande reoveringsarbeten har finansierats inte bara genom lån utan till en betydande del genom kassan. Lånen uppgår till ca 31 mkr. Taxeringsvärdet är 258 mkr vilket innebär att föreningen har en mycket låg belåningsgrad trots de nedlagda kostnaderna. Kassan uppgår till ca 5 mkr.

Kostnaderna för tvättmaskinerna, nymålning av garage, förberedelser för elementbyte beräknas uppgå till ca 0,5 mkr. Kostnaderna för laddstolpar och sophantering är svåra att beräkna och beroende av myndighetskrav och bidrag. Finansiering av de nämnda åtgärderna beräknas ske via kassan. Kostnaderna för ett allmänt elementbyte måste sannolikt till stor del finansieras via lån.

07

## Lokaler för medlemmarna

I 87:an finns ett *motionsrum med bastu*. Lokalen är utrustad med löpband, motionscykel och andra redskap för allsidig motion.

I 89:an finns en *fritidslokal* och en *hobbylokal*. Fritidslokalen används av fritidskommittén för olika arrangemang (se nedan) men kan också hyras av medlemmarna för privata fester. Hyran är 150 kronor per tillfälle.

I 91:an finns en välutrustad *gästlägenhet* som medlemmarna kan hyra för 150 kronor per dygn. I samma hus finns också en *vävkammare* och en *lokal för IT-intresserade*, utrustad med bl a persondator.

## Trafikfrågor och bevakning mm

Föreningen har ett avtal med ett parkeringsbolag om kontroll av att parkering på vårt område sker i enlighet med bestämmelserna för området.

Entréportarna till de tre husen har utrustats med ett nytt passersystem. De öppnas med passerbricka eller genom telefonsamtal. Portarna kan även öppnas med nyckel.

Våra källarutrymmen liksom fritidslokalen och vicevärdsexpeditionen är larmade.

## Information

För information om föreningens verksamhet utger styrelsen sedan 1976 informationsbladet Hjälmöinformation. På senare tid har informationen främst skett genom skriftliga meddelanden till de boende samt genom vår hemsida [www.brshjalmo.se](http://www.brshjalmo.se). Redaktör för hemsidan är Göran Björk.

## Pensionärsklubb

Hjälmöns pensionärsklubb består av Margareta Nilsson-Karlsson, sekreterare och Britt Rudheim, kassör. Ordförandeposten är vakant. Klubben har liksom tidigare haft öppet hus mellan kl 13.00 och kl 15.00 varje onsdag under vår- och höstterminerna. Då har klubben bjudit in såväl pensionärer som andra medlemmar i föreningen på kaffe med dopp. I fastlagstid bjöds som vanligt på hemmagjorda samlor av Lars Clamfors. Klubben har uppehåll från i början av juni till i början av september. Klubben har haft en läsecirkel under vår- och höstterminerna i samarbete med ABF. Verksamhetsberättelse för 2019 kommer att skickas in till HSB Seniorråd.

## Fritidskommittén

Under 2019 har fritidskommittén bestått av Evy Johansson-Botzelmann, Ingelej Kindlund Marianne Pettersson och Thomas Ginner. Fr om 1 juli ingår även Johan Lund i kommittén.

Filmvisningarna har genomförts tillsammans med Thomas Muller, bokcikeln har skötts av Kajsa Molin.

Härutöver har fritidskommittén bl a anordnat ett antal pubkvällar, grillafton samt kräftska och surströmmingsafton. Kommittén har även svarat för julmiddag för föreningens funktionärer och ombesörjt flaggning på helgdagar.

### **Föreningens ekonomi och kommentarer till årets resultat**

I våra nya stadgar finns två paragrafer som uttrycker vår syn på hur en bostadsrättsförenings ekonomi bör redovisas.

Den ena lyder: Årsavgiften skall täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet samt möjliggöra en god likviditet och soliditet för att finansiera renoveringar och större underhållsarbeten.

Den andra lyder: Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll i bostadsföreningens fastighet och *ange hur i planen upptagna åtgärder skall finansieras* (kursiverat här).

Detta har varit vårt synsätt under många år. Nu har även HSB accepterat det. Den löpande verksamheten finansieras med avgifter och underhålls- och renoveringsarbetenas finansiering redovisas i underhållsplanen, dvs en redovisning om finansiering sker via kassan (ackumulerat avgiftsoverskott) och/eller via lån.

Självfallet skall det inte finnas både en ”investeringsplan” och en ”underhållsplan”. Informationsvärdet för köpare m fl blir då förvirrat och ofullständigt. Underhållsplanen skall innehålla såväl större underhållsåtgärder som investeringar/renoveringar. Som tumregel kan man säga att underhållsåtgärder skall finansieras via kassan och investeringar/renoveringar via kassan och/eller lån. Det gäller då att föreningen har en tillräcklig kassa och en acceptabel belåningsgrad så att lån kan erhållas på goda villkor.

De i underhållsplanen upptagna åtgärderna finansieras via kassan, möjligen i kombination med lån om ett radiatorbyte blir aktuellt (se avsnittet om fastigheternas underhåll).

Resultaträkningen för 2019 visar ett underskott på ca 1.100.000 kronor. Det bör noteras att härav utgör ca 950.000 avskrivningar (som ju inte är utgifter) och planerat underhåll ca 370.000. Det innebär att de löpande utgifterna täcks av föreningens intäkter.

Föreningen sänkte avgifterna den 1 januari 2016 för att minska den digra kassan, ca 6,5 mkr, som till största delen bestod av oskyddade medel som inte omfattas av den statliga bankgarantin. Avgiftssänkningen innebar en minskning av kassan med 0,7 mkr. Vidare amorterades 1 mkr på lån. Vid årsskiftet 2019/2020 var kassan drygt 5 mkr.

Vi bannas ibland för att vi sparar för lite för framtida underhåll och har här en bottenplacering bland HSB:s bostadsrättsföreningar. Det beror på att man då jämför med ett enda år och inte tar hänsyn till ackumulerade överskott under många tidigare år vilket gör att vi fortfarande har

en stark kassa. När man bedömer en persons ekonomi kan man inte bara titta på vad hen har satt in senaste året utan vad hen har på kontot. Detsamma gäller bostadsrättsföreningar.

Trots vad ovan sagts har styrelsen beslutat höja avgiften med 8% från den 1 januari 2020. Skälet härtill är bl a att tomträttsavgälden höjdes från detta datum och att föreningen fått ökade kostnader för bredband genom att vi tecknat ett gruppavtal med ComHem, som innebär minskade kostnader för medlemmarna. Avgiftshöjningen innebär en inkomstförstärkning med 0,7 mkr. Vi värnar om att behålla vår goda likviditet och låga belåningsgrad.

Föreningens ekonomi under år 2019 framgår närmare av följande resultat- och balansräkning. Observera att alla belopp är inklusive moms eftersom föreningen inte har någon avdragsrätt för ingående moms. Detta gäller även beloppen i ovanstående redovisning.

Nedan följer HSB:s redovisning av det egna kapitalet samt förslag till disposition av årets resultat. Styrelsen biträder förslaget och föreslår alltså att 572.882 kronor balanseras i ny räkning. 07

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 214 040	505 085	853 636	511 606	-859 364
Reservering till fond 2019			149 696	-149 696	
Reservering till fond 2018			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-369 528	369 528	
Ianspråktagande av fond 2018			-733 804	733 804	
Balanserad i ny räkning				-859 364	859 364
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 078 760
Belopp vid årets slut	1 214 040	505 085	0	505 878	-1 078 760

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

Balanserat resultat	286 046
Årets resultat	-1 078 760
Reservering till underhållsfond	-149 696
Ianspråktagande av underhållsfond	369 528
Summa till stämmans förfogande	<u>-572 882</u>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-572 882</b>
-------------------------	-----------------

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

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 480 017	8 457 385
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 791 494	-5 941 822
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 193	-341 407
Planerat underhåll		-369 528	-733 804
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-790 038	-1 005 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-953 378	-939 918
Summa rörelsekostnader		-9 213 631	-8 962 001
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-733 614</b>	<b>-504 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 897	1 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-347 043	-356 681
Summa finansiella poster		-345 146	-354 748
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 078 760</b>	<b>-859 364</b>

07

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 29 276 618 29 992 033

Inventarier och maskiner

Not 8 218 660 254 735

29 495 278 30 246 768*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

29 495 778 30 247 268**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

608 3 170

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 928 857 4 094 028

Övriga fordringar

Not 10 22 903 22 114

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 623 796 437 351

4 576 164 4 556 663

Kassa och bank

Not 12 1 382 483 2 360 226

Summa omsättningstillgångar

5 958 647 6 916 889**Summa tillgångar**35 454 425 37 164 157



**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 214 040	1 214 040
Upplåtelseavgifter	505 085	505 085
Yttre underhållsfond	0	853 636
	<u>1 719 125</u>	<u>2 572 761</u>

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat	505 878	511 606
Årets resultat	-1 078 760	-859 364
	<u>-572 882</u>	<u>-347 758</u>

Summa eget kapital 1 146 243 2 225 003

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>31 600 692</u>	<u>32 605 380</u>
		31 600 692	32 605 380

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		755 235	660 800
Skatteskulder		31 944	6 684
Fond för inre underhåll		241 111	241 111
Övriga skulder	Not 14	14 890	9 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 664 310</u>	<u>1 415 773</u>
		2 707 490	2 333 773

Summa skulder 34 308 182 34 939 153

**Summa eget kapital och skulder** **35 454 425** **37 164 157**

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 078 760	-859 364
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	953 378	939 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	-125 382	80 554
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-184 672	112 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	373 717	128 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	63 662	320 907
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-201 888	-260 681
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-201 888	-260 681
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 004 688	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 004 688	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 142 914</b>	<b>60 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 454 254</b>	<b>6 394 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 311 340</b>	<b>6 454 254</b>

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



## Bostadsrättsföreningen Hjälmö i HSB Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7,7% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

07

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 808 640	7 808 531
Hyror	653 272	660 114
Övriga intäkter	37 516	11 959
Bruttoomsättning	<u>8 499 428</u>	<u>8 480 604</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 411	-23 179
Hyresförluster	0	-40
	<b>8 480 017</b>	<b>8 457 385</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	579 663	442 897
Reparationer	645 806	490 092
El	727 023	665 054
Uppvärmning	2 217 200	1 917 608
Vatten	294 946	290 921
Sophämtning	251 920	220 716
Fastighetsförsäkring	180 020	254 142
Kabel-TV och bredband	273 184	153 155
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	388 666	366 855
Förvaltningsarvoden	332 510	253 782
Tomträttsavgäld	886 600	886 600
Övriga driftkostnader	13 955	0
	<b>6 791 494</b>	<b>5 941 822</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 985	1 985
Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 050	66 914
Administrationskostnader	172 933	169 656
Extern revision	23 000	22 013
Konsultkostnader	0	33 500
Medlemsavgifter	48 225	47 339
	<b>309 193</b>	<b>341 407</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	290 340	229 000
Revisionsarvode	38 640	37 500
Övriga arvoden	53 140	48 000
Löner och övriga ersättningar	295 526	565 394
Sociala avgifter	108 570	124 081
Pensionskostnader och förpliktelser	1 041	1 075
Övriga personalkostnader	2 781	0
	<b>790 038</b>	<b>1 005 050</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 547	1 817
Övriga ränteintäkter	350	116
	<b>1 897</b>	<b>1 933</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	346 857	356 681
Övriga räntekostnader	186	0
	<b>347 043</b>	<b>356 681</b>

02

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	56 392 845	56 132 164
Årets investeringar	201 888	260 681
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 594 733</b>	<b>56 392 845</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 400 812	-25 496 969
Årets avskrivningar	-917 303	-903 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 318 115</b>	<b>-26 400 812</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 276 618</b>	<b>29 992 033</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 675 000	2 511 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 911 000	2 489 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>257 586 000</b>	<b>199 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 178 366	1 178 366
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 178 366</b>	<b>1 178 366</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-923 631	-887 556
Årets avskrivningar	-36 075	-36 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-959 706</b>	<b>-923 631</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>218 660</b>	<b>254 735</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	22 903	22 114
	<b>22 903</b>	<b>22 114</b>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Noter** **2019-12-31**   **2018-12-31****Not 11   Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	623 796	437 351
	<u>623 796</u>	<u>437 351</u>

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

**Not 12   Kassa och bank**

Handkassa	4 134	4 397
Swedbank	1 378 349	2 355 829
	<u>1 382 483</u>	<u>2 360 226</u>

**Not 13   Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2751324407	0,96%	2022-11-23	3 766 270	0
Swedbank	2752960118	1,15%	2020-10-09	7 500 000	0
Swedbank	2759450311	1,16%	2020-10-23	7 500 000	0
Swedbank	2851864468	0,72%	2022-09-23	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2557490576	1,16%	2020-10-23	7 839 110	0
				<b>31 605 380</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 605 380

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 605 380

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 32 692 000 32 692 000

**Not 14   Övriga skulder**

Källskatt	14 890	9 406
	<u>14 890</u>	<u>9 406</u>

**Not 15   Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 385	43 825
Förutbetalda hyror och avgifter	743 864	686 856
Övriga upplupna kostnader	881 061	685 092
	<u>1 664 310</u>	<u>1 415 773</u>

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



**Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

**Noter**

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

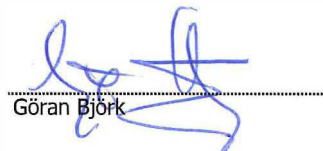
**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/1 2020

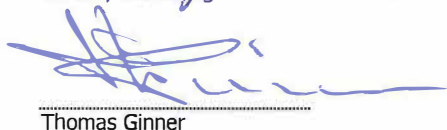
  
Ulf Lygnell

  
Anna Karin Lorenz

  
Göran Björk

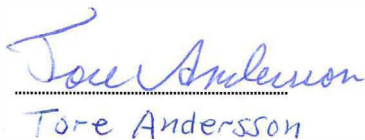
  
Tommy Österberg

  
Magnus Prior

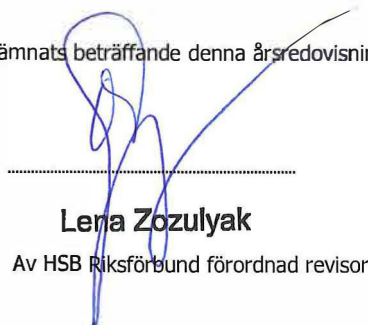
  
Thomas Ginner

  
Åke Hultman

Vår revisionsberättelse har 2020-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Tore Andersson

Av föreningen vald revisor

  
**Lena Zozulyak**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjälmo i HSB Stockholm, org.nr. 702000-8962

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjälmo i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

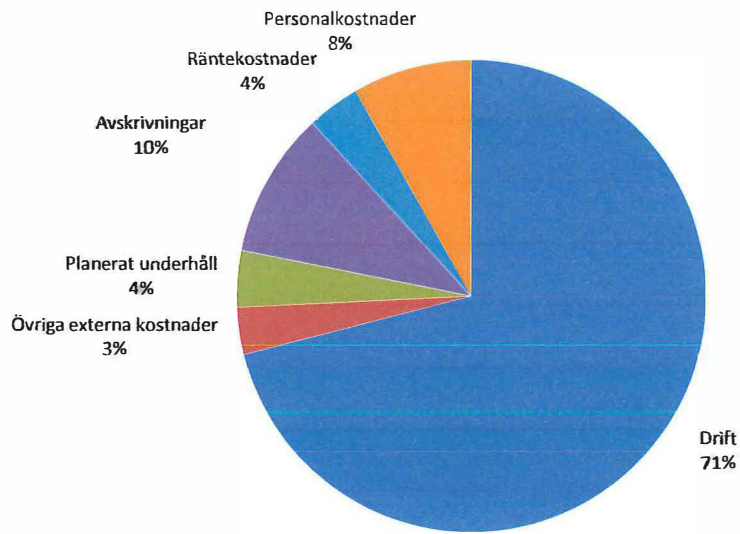
Stockholm den 18/05 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

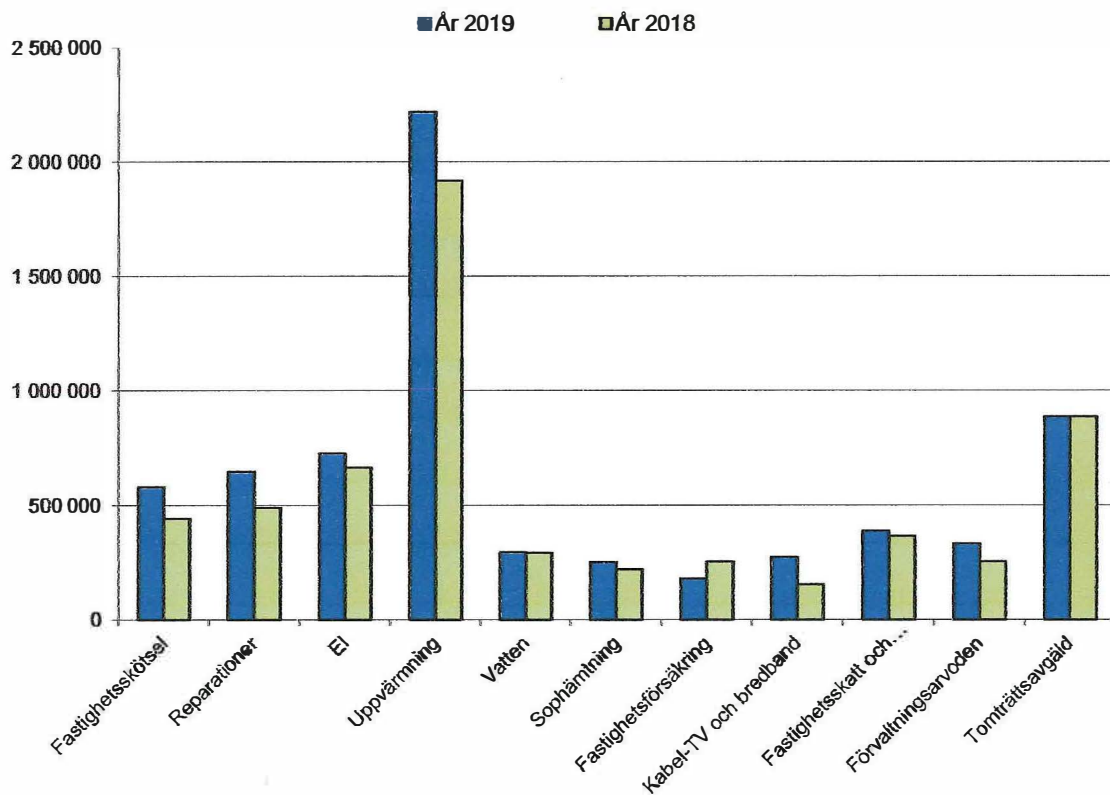
.....  
Tore Andersson  
Av föreningen vald revisor

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**