

HSB BRF VÅRSÅDDEN



**Kallelse till ordinarie föreningsstämma
och årsredovisning från din bostadsrättsförening**

2021



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, driftskostnader 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/ bostadsrättshavare 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 skall 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA GENOM POSTRÖSTNING

Med anledning av den pågående Coronapandemin har styrelsen beslutat om ett alternativt sätt att hålla stämman så att vi inte behöver samlas. Detta kallas poströstning och riksdagen har infört en tillfällig lag som gör detta möjligt oavsett föreningens stadgar.

Notera att du måste poströsta för att kunna utöva dina medlemsrättigheter.

Föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm, hålls genom poströstning, **2021-05-20**.

Plats: Poströstning (ingen fysisk plats).

Ni kommer få er röstsedel (samt ett förklarande följbrev) i brevlådan tillsammans med årsredovisningen. Röstsedels skall sedan lämnas i brevkastet på expeditionen på Fjugestagränd 5 senast **2021-05-19 kl 24:00**.

DAGORDNING TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF VÅRSÅDDEN

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



Org Nr: 702002-5594

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Rågaxet 1, Höräfsan 1, Hövolmen 1, Rågåkern 1, Vårsådden 1 med tomträtt i Stockholms

Föreningen har sitt säte Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	428	28 744
Lokaler	26	1 117
Parkeringar och garageplatser	303	

Föreningens fastighet är byggd år 1960. Värdeår 1960.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

2020	Utbyte av portar
2020	Installation av porttelefoner
2020	Parkeringsplatserna har breddats

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fönsterbyte	
2021	Upprustning av lekplatser	
2021	Radonmätning	
2021	Upprustning av snickerilokal	
2021	Taksäkerhetsåtgärder med byte av stuprör	
2021	Renovering av liggande stammar	

7K



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog 65 medlemmar varav 65 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Wildenius	Ordförande
Lars Lindros	Vice ordförande
Stefan Larsson	Ledamot
Dragan Radulovic	Ledamot
Senor Abdulkarim	Ledamot
Semat Askari	Ledamot
Kari Varis	Ledamot, sekreterare
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Wildenius	Ordförande
Lars Lindros	Vice ordförande
Stefan Larsson	Ledamot
Olaf Christophersen	Ledamot
Senor Abdulkarim	Ledamot
Semat Askari	Ledamot
Kari Varis	Ledamot, sekreterare
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Wildenius och Stefan Larsson och Olaf Christophersen.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Lindros, Stefan Larsson och Lotta Wildenius. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lidija Vukovic	Föreningsvald ordinarie
Gregor Borgstrand	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Katarina Decker, Mona Espig och Håkan Johansson



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-18.

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 penningvävt 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 533 (538) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 45 (35) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	655	623	606	588	576
Totala intäkter kr/kvm*	677	651	634	612	595
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	190	166	130	121	132
Belåning, kr/kvm	0	0	0	273	276
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm	482	484	502	482	454
Energikostnader kr/kvm	193	203	210	204	201

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 180	19 404	18 930	18 252	17 730
Resultat efter finansiella poster	3 216	3 607	1 940	1 734	3 113
Soliditet	91%	89%	88%	72%	71%

(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	20 180 174
Rörelsekostnader	17 008 891
Finansiella poster	-45 021
Årets resultat	3 216 303
Planerat underhåll	+ 1 851 129
Avskrivningar	+ 601 558
Årets sparande	5 668 990
Årets sparande per kvm total yta	190

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 943 260	898 776	5 340 719	24 475 792	3 606 830
Reservering till fond 2020			729 000	-729 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 851 129	1 851 129	
Balanserad i ny räkning				3 606 830	-3 606 830
Årets resultat					3 216 303
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	4 218 590	29 204 752	3 216 303

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	28 082 623
Årets resultat	3 216 303
Reservering till underhållsfond	-729 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 851 129
Summa till stämmans förfogande	32 421 055

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	32 421 055
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 180 174	19 404 107
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 383 658	-13 424 579
Övriga externa kostnader	Not 3	-490 816	-569 687
Planerat underhåll		-1 851 129	-619 104
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-510 760	-469 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 558	-729 776
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-170 971	0
Summa rörelsekostnader		-17 008 891	-15 812 146
Rörelseresultat		3 171 283	3 591 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	45 021	36 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	0	-22 023
Summa finansiella poster		45 021	14 869
Årets resultat		3 216 303	3 606 830

100

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	29 948 037	24 500 053
		<u>29 948 037</u>	<u>24 500 053</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 948 537</u>	<u>24 500 553</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 837	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 253 475	4 619 235
Övriga fordringar	Not 10	62 837	62 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 242 719	729 452
		<u>4 576 869</u>	<u>5 411 523</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	11 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 295	3 350
Summa omsättningstillgångar		<u>13 578 164</u>	<u>16 414 873</u>
Summa tillgångar		<u>43 526 701</u>	<u>40 915 427</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 943 260	1 943 260
Upplåtelseavgifter	898 776	898 776
Yttre underhållsfond	4 218 590	5 340 719
	<u>7 060 626</u>	<u>8 182 755</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 204 752	24 475 792
Årets resultat	3 216 303	3 606 830
	<u>32 421 055</u>	<u>28 082 623</u>
Summa eget kapital	<u>39 481 681</u>	<u>36 265 378</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	732 542	1 249 541
Skatteskulder	65 093	42 837
Fond för inre underhåll	119 819	122 379
Övriga skulder	Not 14 143 109	129 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 984 457	3 105 859
	<u>4 045 020</u>	<u>4 650 049</u>
Summa skulder	4 045 020	4 650 049
Summa eget kapital och skulder	<u>43 526 701</u>	<u>40 915 427</u>

IV

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 216 303	3 606 830
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	601 558	729 776
Utrangeringar	170 971	
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 988 832	4 336 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-531 105	453 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-605 029	130 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 852 699	4 920 976
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 063 515	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 063 515	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-3 210 816	4 920 976
Likvida medel vid årets början	15 622 585	10 701 609
Likvida medel vid årets slut	12 411 769	15 622 585

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



HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,08 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

106

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 819 576	17 912 822
Hyror	1 313 185	1 370 943
Övriga intäkter	338 461	165 012
Bruttoomsättning	<u>20 471 222</u>	<u>19 448 777</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-290 699	-44 670
Hyresförluster	-349	0
	20 180 174	19 404 107
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 621 133	1 867 578
Reparationer	1 380 734	962 417
El	534 238	677 314
Uppvärmning	4 501 048	4 709 303
Vatten	741 475	689 632
Sophämtning	482 933	496 357
Fastighetsförsäkring	511 846	467 439
Kabel-TV och bredband	452 406	436 852
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	681 742	659 547
Förvaltningsarvoden	987 125	1 004 994
Tomträtsavgäld	1 385 000	1 358 100
Övriga driftkostnader	103 977	95 046
	13 383 658	13 424 579
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 963	106 308
Administrationskostnader	338 573	313 661
Extern revision	30 000	30 438
Medlemsavgifter	119 280	119 280
	490 816	569 687
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 000	250 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	138 300	109 600
Sociala avgifter	112 260	98 800
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	400
	510 760	469 000
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggning tillgångar	170 971	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 313	2 020
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 816	33 897
Övriga ränteintäkter	892	975
	45 021	36 892
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	0	22 023
	0	22 023

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368
Årets utrangeringar	-327 969	0
Årets investeringar	6 220 513	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 553 912	49 661 368
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 161 315	-24 431 539
Årets avskrivningar	-601 558	-729 776
Årets utrangeringar	156 998	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 605 875	-25 161 315
Utgående bokfört värde	29 948 037	24 500 053
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	253 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 305 000	4 305 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 708 000	2 708 000
Summa taxeringsvärde	454 013 000	454 013 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	62 837	62 837
	62 837	62 837

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 237 481	723 277
Upplupna intäkter	5 238	6 175
	1 242 719	729 452
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	11 000 000
	9 000 000	11 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 295	3 350
	1 295	3 350
Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	18 555	18 555
Källskatt	119 487	110 878
Övriga kortfristiga skulder	5 067	0
	143 109	129 433
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 827 929	1 638 811
Övriga upplupna kostnader	1 156 528	1 467 048
	2 984 457	3 105 859

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



HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

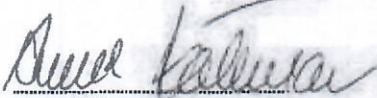
Noter

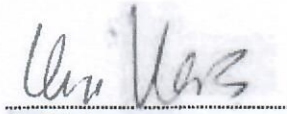
2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

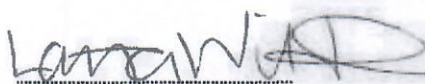
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/4-2021


Anne Källman


Kari Varis


Lars Gustav Lindros


Lotta Wildenius

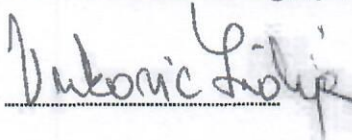

Olaf Christophersen


Semet Askari


Senor Abdulkarim Nouri


Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Dinkovic Ljilja


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

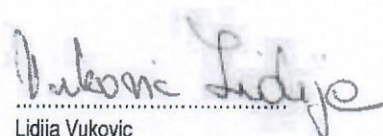
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 30/4-2021


.....
Joakim Hält
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Lidija Vukovic
Av föreningen vald revisor

årsstämman förslag

20 March 2021 | 17:05 | 9 KB

From:

Gregory Richards

To:

styrelsen@varsadden.se

Cc:

Mary Scheuermann

Hej!

Godta dessa två förslag till årsstämman. Vänligen meddela mig om några frågor.

1) Utegym

Bakgrund

Att lägga till ett utegym till Brf Vårsådden skulle stödja föreningens invånares hälsa i alla åldrar. Det skulle ge ett utomhusalternativ till det nuvarande inomhusgymmet och vara attraktiv till föräldrar om deras barn leker i Parkleken Stacken. Ett utegym skulle också främja styrelsens mandat att främja fritidsaktiviteter och starka samhället - för närvarande finns inga utegym i närheten. Sammantaget skulle ett utegym ge betydande hälso-, fritids- och samhällsfördelar för det som sannolikt är en rimlig kostnad.

Föreslagen åtgärd

Att styrelsen skulle få installera ett utegym på Brf Vårsådden.

2) Naturreservat

Bakgrund

Stockholm City föreslår att Hagsåtraskogen ska få status som naturreservat och kopplar samman reservaten i Älvsjö och Rågsved. Hagsåtra-reserven skulle skydda välbehövligt utrymme för biologisk mångfald tillsammans med rekreation och friluftsliv. Stadens miljö- och hälsoskydds-, stadsplanerings- och utvecklingskommittéer överväger nu denna plan. Byrådet förväntas avgöra denna fråga hösten 2021.

Föreslagen åtgärd

Att styrelsen skulle informera Stockholm City of Brf Vårsådden stöd för Hagsåtraskogen naturreservat.

Mvh,

Greg Richards

Styrelsens svar motion 1:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen ser positivt på initiativet men föreningen har inte mark att anlägga ett utegym på. Styrelsen rekommenderar att motionären undersöker om Stackenparken har plats och bostadsföreningarna runt kan hjälpa till med resurser för att genomföra detta.

Styrelsens svar motion 2:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Detta område ligger inte på föreningens mark. Det ligger utanför föreningens ansvarsområde att skapa opinion i politiska frågor som inte direkt berör föreningen.

Rättstavad Motion till årsstämman 😊

25 March 2021 | 13:47 | 6 KB

From:

Katarina Decker

To:

styrelsen@varsadden.se

Jag skulle vilja att samtliga lås till cykel och barnvagnsförråden byts ut till någon säkrare lösning för oss medlemmar.

Kan det vara tänkbart att använda våra blippar eller via en kod?

Det är ofta besök från obehöriga i våra förråd så troligen är nycklar på vift då dessa lås suttit väldigt länge. Dörrarna är dessutom inte jättesvåra att bryta upp.

Det syns tydligt på vissa dörrkarmar att dem blivit uppbrutna så på vissa ställen behöver man nog även stärka dem.

Viktigt att man kan känna sig hyfsat trygg med att parkera sin cykel i våra förråd. Ingen lösning är 100% men den som är nu måste förbättras

Katarina Decker

Glanshammarsgatan 91A

Styrelsens svar motion 3:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Det ingår i det långsiktiga arbetet att utöka det nyinstallerade systemet från Aptus. Där ingår att låsbricka ska krävas till alla ingångar som finns till föreningens lokaler.

MOTION TILL HSB BRF VÅRSÄDDEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2021-05-DD GRUPPAVTAL FÖR BREDBAND

Bakgrund

Idag finns två alternativ för bredbandsanslutning för lägenhetsinnehavare i BRF Vårsådden.

1. Telenor (tidigare Bredbandsbolaget). Pris från 319 kr/mån (200 Mbit/s).
2. Comhem. Pris från 419 kr/mån (50 Mbit/s) + startavgift 399 kr (tillfälligt erbjudande finns för de 12 första månaderna. 199 kr/mån).

Brf Vårsådden har bland annat som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

- Ett gruppavtal för bredband skulle innebära ett kraftigt reducerat pris för medlemmarna (<https://www.telenor.se/fastighetsagare/gruppanslutning/>; <https://www.comhem.se/kundservice/information/gruppavtal-hos-com-hem>). (många andra föreningar betalar 70-150 kr/hushåll för 100 Mbit/s)
- 95 % av hushållen i Sverige använder internet (<https://svenskarnaochinternet.se/rapporter/svenskarna-och-internet-2019/allmant-om-internetutvecklingen/ar-2019-har-98-procent-av-de-svenska-hushallen-tillgang-till-internet/>). Situationen är sannolikt liknande i vår förening.

Jag anser därför att vi snarast bör utreda alternativen för gruppavtal och därefter ingå det för medlemmarna mest förmånliga avtalet. Målet bör vara att teckna ett avtal som tillgodoser medlemmarnas behov av bredbandsuppkoppling och främjar deras ekonomiska intressen.

Jag är inte insatt i hur de aktuella avtalen ser ut och om de möjligen skulle kunna utgöra ett hinder.

Om ni önskar kan jag vara behjälplig i det fortsatta arbetet.

Förslag till beslut

1. Utreda alternativen för att ingå gruppavtal.
2. Begära in offerter på gruppavtal.
3. Informera medlemmarna om fördelarna med ett gruppavtal.
4. Ingå det för medlemmarna mest ekonomiskt förmånliga avtalet.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm, 2021-03-25

Andreas Edestav

274

Namn

Lghnr

Styrelsens svar motion 4:

4.1 Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsen anser att en utredning kan startas.

4.2 Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsen anser att information om ett eventuellt gruppavtal skall komma medlemmarna tillhanda.

4.4 Styrelsen föreslår att avslå motionen.

Styrelsen anser att en utredning bör göras innan beslut tas i frågan.

MOTION TILL HSB VÅRSÄDDENS FÖRENINGSTÄMMA 2021

DIGITAL ANSLAGSTAVLA

Bakgrund

HSB är en organisation som tror på innovativa och hållbara lösningar som driver samhället framåt, idag och i framtiden. Vår förening bör också leva efter ledord meningar och ligga i framkant.

Jag ser två saker som vi kan förbättra i föreningen:

Idag har vi ett omodernt system att boka tvättid vilket många gånger inte fungerar - folk stryker över annans bokade tid, svårt att se vilka tider som är lediga då tidigare bokningar kanske är strukna, arga meddelanden skrivs, lappar bortrivna etc.

Informationsflödet till föreningens medlemmar är också omodernt med lappar uppsatta i entrén och i vissa fall utskick i brevlådorna. Lapparna i trapphuset har en förmåga att försvinna och informationen i brevlådorna försvinner ibland med all annan reklam.

Det finns idag olika lösningar på digitala anslagstavlor på marknaden där man kan kommunicera med föreningens medlemmar på ett enkelt, snabbt och informativt sätt och där även medlemmarna exempelvis kan boka tvättid. Det finns också tid och pengar för föreningen att spara med en digital lösning – den tid som läggs på att gå och dela ut information kan istället läggas på annat och vi kan minska användandet av papper.

Förslag till beslut

Att föreningen installerar digitala anslagstavlor på lämplig plats i respektive port.

Jag föreslår därför föreningsstämman att vi ger styrelsen i uppdrag att se över vilka alternativ av digitala anslagstavlor som finns på marknaden, tar in offerter och gör upphandling.

Stockholm 2021-03-31

Håkan Johansson

Fjugestagränd 4

Styrelsens svar motion 5:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Det ingår i det långsiktiga arbetet att utöka det nyinstallerade systemet från Aptus. Där ingår att digitalisera informationen till medlemmarna i varje port.

Motion

31 March 2021 | 15:26 | 9 KB

From:

Mona Espig

To:

styrelsen@varsadden.se

Motion till HSB Vårsåddens föreningsstämna den 20210331

Grillplats

Hej

Vill lägga in en motion för fint placerade grillplatser som inte ryker in på balkonger men gärna i soligt läge och trevlig mötesplats.

Jag föreslår föreningsstämnan att besluta enligt förslaget

Stockholm 20210331

Mona Espig

Stjärnsundsgatan 7

Miss Umbra Måleri & Design AB

Styrelsens svar motion 6:

Styrelsen föreslår att avslå motionen.

Föreningen har begränsat med mark som ligger avskilt och som inte orsakar störningar för dem som bor närmast. Styrelsen hänvisar till Stackenparken som har en grillplats.

MOTION TILL HSB VARSÄDDENS FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2021-05-XX

VARSÄDDENS LOPPIS

Bakgrund

Min man, Giorgio Mezzanotti, och jag vill anordna en loppis i vår förening senare i augusti 2021. Loppisen kommer att vara utomhus med gott avstånd mellan borden. Det kommer att äga rum på den korta vägen bredvid skolan som går från Fjugerstragränd till skolans gym. Loppisen kommer att tillbringa trivsel och gemenskap i vår förening. Vi anser att det är bra att skapa tillfälle där man får träffas och möjligtvis påbörja en tradition som kan locka nya grannar i framtiden. Vi tänker att de som inte har ett eget bord att ställa på loppisen kommer kunna låna föreningslokalens bord. Vi kan ta ansvar för att de ska delas ut till den som bokar det på förhand. Man skulle kunna låna mot en ersättning. Dessutom kan vi ansvara för placeringen av bord med bra avstånd. Allt kommer att vara planerat enligt myndigheternas rekommendationer som gäller för covid-19 och med tillräckligt avstånd från varandra.

Förslag till beslut

Föreningen ställer sig positivt mot detta förslag och tillåter att borden kan lånas ut till deltagarna (mot en ersättning som så önskar av förening)

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-03-31

Luca Nicoló/Giorgio Mezzanotti

Styrelsens svar motion 7:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Föreningen kan endast bifalla motionen om marken som loppisen ska hållas på tillhör föreningen. Om en loppis ska genomföras på föreslagen plats ska tillstånd inhämtas från Stockholm stad då det ligger utanför föreningens område.

ORDLISTA

Arsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen. tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB:s avräkningskonto samt andra likvida medel.

Den ekonomiska redovisningen: Bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet skall hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

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

Avskrivningar Värdet på fastigheter och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala inom ett år t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor och bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Skulder till utomstående; dels sådana som skall betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen skall upprätthålla underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten skall medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor