



HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2019

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Stureby

Plats: Tält på ängen vid utegymmet bakom Skönviksvägen 275.

Tid: Torsdag den 4 juni 2020, kl. 17.00.

Förslag till Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om stämmans öppenhet
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Stockholms distrikt Söder om Söder
19. Anmälda motioner¹
20. Avslutning av stämman

1) *Anmälda motioner*

- a. *Stöd av biologisk mångfald*
- b. *Tomträttsavgäld – vad är planen?*
- c. *Avveckla ComHem*
- d. *Bygg laddstolpar*
- e. *Göra om mangelrummen*

Registrering sker vid tältet - ta med bostadsrättsbevis eller fotolegitimation.
Observera stadgarnas regler för fullmakt - använd gärna fullmaktsblanketten.



Org Nr: 702002-2179

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Org.nr: 702002-2179

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

HSB Brf Stureby i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret: 2019-01-01-2019-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt

Föreningen innehar tomrätterna, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Cellofanet, Paketet, Kartongen, Fiberskivan, Stickan, Träflisan, Linnepappret och Kvisthålet. Av föreningens 401 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningenslokaler upplåts alla med hyresrätt. Samtliga tomrättsavtal går ut under 2021-2022.

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 privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Medlemmar

Föreningen hade 2019-12-31 543 medlemmar.
Under året har 49 överlåtelse skett i föreningen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar, ingen via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	tid
Veronica Östlin	ordförande	2år
Malin Runnakko Axén	vice ordförande	2år
Erik Olsblom	Ledamot	1 år
Elisabeth Rannelid	Ledamot	1 år
Hilma Larsson	Ledamot	1 år
Mikael Frisk	Ledamot	1 år
Malin Hedlund	avgått december 2019	
Marcus Palmelius	ledamot utsedd av HSB.	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande. Principer för arvode har under perioden varit en fast del på 25% av ett PBB till ordförande. Utöver detta erhåller ledamöter ett arvode om 0,5% av ett PBB per arbetad timme. Revisorn får 22250 kronor och valberedningen 30% av ett PBB att fritt fördela mellan sig. Arvoden till styrelsen har under räkenskapsåret utgått med 128 202 kr, till revisorer 11125 kr och övriga 6975 kr.



Revisorer

Mikael Lundström Föreningsvald ordinarie revisor
Christer Valtersson Föreningsvald revisorssuppleant
Samt revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Helena Nilsdotter, sammankallande, Helena Holtbo och Ann Ulfves.

Föreningens fastigheter

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	401	21 876
Hysesrätter	0	0
Lokaler	56	1 843
Parkeringar och garageplatser	126	0

- Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.
- Förvaltningsavtalet med SBC innefattar en årlig statusbesiktning och har genomförts. Avvikelse finns protokollförda och åtgärdas enligt plan.
- Två stycken markbesiktningar gjorda av SBC med löpande åtgärder.
- Föreningen har drabbats av 12 vattenskador under 2019 som åtgärdats till en kostnad av 410 380 kronor

Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen anlitar Egalif AB för kontroll av brandskyddet. Rondering sker en gång per kvartal enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Samtliga tomrättsavtal går ut under 2021-2022. I och med detta har Stockholms Stad aviserat en höjning av tomrättsavgälden med 93 kronor/m² BTA (bruttoarea). Föreningens BTA är 5436 m² och höjningen sker succesivt under en 4 års period, vilket på sikt kommer att kräva en avgiftshöjning.

Medlemsaktiviteter

Föreningen ordnade en grillfest på ängen i augusti, samt en glöggfest i december.

A

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2020	Entréer/portar	Kodlås/taggläsare och brytskydd installeras på samtliga entréer.
2020	Panncentralen	Ska ställas i ordning så möjlighet till uthyrning finns av
2020	Soprum	Dörrar skall åtgärdas
2020	Belysning mot skogen	Möjligheter att sätta belysning på baksidan av våra fastigheter för att motverka inbrott kommer att ses över.
2020	Utemiljö	Se över asfalteringen i området.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Avfallsstationer	Samtliga avfallsstationer är målade.
2019	Garageportar	Utsidan på samtliga garageportar är målade samt taken vid garagen
2019	Avlopp	Samtliga stammar har spolats
2019	Skönviksvägen 274	2 stycken lägenheter har tillförts föreningen. Tidigare var detta en tvättstuga.
2018-2019	Portlås	Installation av portlås och brytspärr påbörjades
2018-2019	Skyddsrum	15 skyddsrum åtgärdade efter besiktning av MSB.
2017-2018	Garagetak	Rivning och uppbyggnad av 5 st. betongtak över garageportar. Design i ursprunglig stil. Belysning under alla tak.
2017	Avlopp	Byte liggande stam i källaren Skönviksvägen 271-275
2017	Mark	Dränering framsida och gavlar Skönviksvägen 271-275
2016	Mark	Asfaltering gångstigar, parkeringsplatser och garagenedfarter. Götaforsvägen 1-17, 21, 22 Skönviksvägen 270-272
2016	Tak	Lagning och målning alla plåtdetaljer på taken

ns

2016	Källartrappor	Lagning av trasiga källartrappor
2016	Fönster	Renovering, byte inre glas mot energiglas
2015	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av kanaler
2015	Tak	Omläggning tak Skönviksvägen 275
2014	Sophus	Målning av sophusen
2013	Lekplats	Lekplatsen vid Skönviksvägen 309 renoverades
2013	Motorvärmare	De äldre motorvärmarna byttes ut mot nya
2012	Värmeväxlare	Undercentralerna renoverades
2011	Belysning/ källargångar	Belysningen i källargångarna byttes mot akustikstyrda/rörelsestyrda och källargångar, cykelrum och barnvagnsrum målades
2008/2009	Fasader/balkonger /trapphus	Fasader och balkonger renoverades och trapphusen målades
2006	Gym/bastu	Gym/bastu-lokalen renoverades
2004	Asfalt	Parkeringen Söråkersvägen asfalterades
2000	Tvättstugor	Alla maskiner byttes ut
1995- 1997	Stammar	Stambyte
1995- 1997	Balkonger	Balkongräckena byttes ut

Vindsutbyggnaden

I december 2019 respektive januari 2020 har det påbörjats utbyggnad av lägenheter på tredje våningen på Skönviksvägen 297 respektive 293 till att även omfatta ovanliggande vindsutrymme med tillkommande takkupor. Föreningen har tagit in en konsult som projektledare. Arbetet som kommer bekostas av ägarna till underliggande bostadsrätter, planeras klart till sommaren 2020, vart efter föreningen kan börja ta ut avgift för de tillkommande utrymmena.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 9-11/7-2019. *AS*

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

SBC	teknisk förvaltning
SBC	fastighetsskötsel
SBC	yttre skötsel/mark
SBC	städning
HSB	ekonomisk förvaltning, köhantering p-plats , andrahandsuthyrning
HSB	lån
Stena recykling	återvinning
Comhem	kabel TV
Stockholm Stadsnät	fiber/bredband
Etni	snöröjning
Folksam	fastighetsförsäkring
Ellevio/vattenfall	el
Stockholm Stad	vatten och sopor
Egalif AB	SBA

Arbetsgrupper

Under 2019 har 2 arbetsgrupper utsetts av styrelsen, en matavfallsgrupp samt en säkerhetsgrupp. Förslag till beslut är ännu inte återredovisade till styrelsen.

Motioner från stämman 2019

Oberoende besiktning av balkongrenovering

Mats Jönis byggkonsult AB har anlitats för att besiktiga de balkonger som renoverats. Rapporten visar att inga konstruktionsfel finns på balkongerna men att skönhetsfel uppstått. Styrelsen ska ta ställning till de olika kostnadsförslag som finns för att ev åtgärda detta.

vx

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

Föreningen värderar vid anbud 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.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	750	735	730	708	708
Totala intäkter kr/kvm	805	784	772	745	752
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	216	201	177	147	140
Belåning, kr/kvm	2 522	2 587	2 648	2 733	2 778
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	540	528	514	495	503
Energikostnader kr/kvm	210	214	208	209	193

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.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

ix

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 105	18 556	18 259	17 629	17 794
Resultat efter finansiella poster	929	2 378	1 719	-113	43
Soliditet	21%	20%	17%	15%	15%
(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		19 104 941
Rörelsekostnader	-	17 517 810
Finansiella poster	-	657 655
Årets resultat		929 476

Planerat underhåll	+	2 301 625
Avskrivningar	+	1 893 507
Årets sparande		5 124 608

Årets sparande per kvm total yta 216

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	780 049	9 851 028	8 539 277	-5 048 460	2 378 341
Reservering till fond 2019			963 000	-963 000	
Anspråktagande av fond 2019			-2 301 625	2 301 625	
Balanserat i ny räkning				2 378 341	-2 378 341
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					929 476
Belopp vid årets slut	780 049	9 851 028	7 200 652	-1 331 495	929 476

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 670 120
Årets resultat	929 476
Reservering till underhållsfond	-963 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 301 625
Summa till stämmans förfogande	-402 019

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-402 019
-------------------------	-----------------

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





Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 104 941	18 555 530
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 811 970	-12 487 728
Övriga externa kostnader	Not 3	-300 219	-186 989
Planerat underhåll		-2 301 625	-372 284
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-210 489	-630 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 893 507	-1 996 862
Summa rörelsekostnader		-17 517 810	-15 674 852
Rörelseresultat		1 587 131	2 880 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 449	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-661 104	-504 149
Summa finansiella poster		-657 655	-502 338
Årets resultat		929 476	2 378 341



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 73 793 313 75 686 820

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 515 394 0

74 308 707 75 686 820

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

74 309 207 75 687 320

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50 123 3 484

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 152 572 4 816 778

Placeringskonto HSB Stockholm

21 21

Övriga fordringar

Not 11 138 277 89 066

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 889 446 726 473

7 230 439 5 635 822

Kortfristiga placeringar

Not 13 6 203 6 203

Kassa och bank

Not 14 254 423 254 423

Summa omsättningstillgångar

7 491 066 5 896 449

Summa tillgångar**81 800 272 81 583 768**



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	780 049	780 049
Upplåtelseavgifter	9 851 028	9 851 028
Yttre underhållsfond	7 200 652	8 539 277
	<u>17 831 729</u>	<u>19 170 354</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 331 495	-5 048 460
Årets resultat	929 476	2 378 341
	<u>-402 019</u>	<u>-2 670 120</u>
Summa eget kapital	<u>17 429 710</u>	<u>16 500 234</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>58 915 671</u>	<u>59 439 395</u>
	58 915 671	59 439 395
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 900 000	1 776 276
Leverantörsskulder	1 298 473	1 109 093
Skatteskulder	62 966	7 336
Fond för inre underhåll	0	0
Övriga skulder	Not 17 291 499	301 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 901 953</u>	<u>2 449 851</u>
	5 454 891	5 644 139
Summa skulder	<u>64 370 562</u>	<u>65 083 534</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>81 800 272</u>	<u>81 583 768</u>



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	929 476	2 378 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 893 507	1 996 862
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 822 983	4 375 203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 823	381 871
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	687 028	-513 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 251 188	4 243 420
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-515 394	-544 481
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-515 394	-544 481
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 400 000	-1 427 521
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	-1 427 521
Årets kassaflöde	1 335 794	2 271 418
Likvida medel vid årets början	5 077 426	2 806 008
Likvida medel vid årets slut	6 413 220	5 077 426

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



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby 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.

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 9% 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.



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 398 080	16 039 937
Hyrer	2 225 276	1 957 420
Övriga intäkter	504 080	829 199
Bruttoomsättning	19 127 436	18 826 556
Avgifts- och hyresbortfall	-22 495	-270 932
Hyresförluster	0	-94
	19 104 941	18 555 530
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 857 636	1 788 675
Reparationer	1 501 677	1 417 640
El	522 370	533 325
Uppvärmning	3 792 307	3 859 185
Vatten	668 792	679 617
Sophämtning	428 600	428 932
Fastighetsförsäkring	265 694	241 540
Kabel-TV och bredband	474 532	557 582
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	684 983	632 733
Förvaltningsarvoden	1 178 176	949 288
Tomträttsavgäld	1 324 304	1 324 304
Övriga driftkostnader	112 901	74 907
	12 811 970	12 487 728
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	49 568	4 838
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 610	32 272
Administrationskostnader	63 587	48 148
Extern revision	33 875	29 688
Konsultkostnader	45 740	20 153
Medlemsavgifter	69 840	51 890
	300 219	186 989
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	128 203	179 197
Revisionsarvode	11 125	22 250
Övriga arvoden	6 975	20 370
Löner och övriga ersättningar	0	241 991
Sociala avgifter	42 199	140 740
Pensionskostnader och förpliktelser	11 863	14 078
Övriga personalkostnader	10 124	12 363
	210 489	630 989
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 078	875
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	21
Övriga ränteintäkter	1 371	915
	3 449	1 811
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	661 104	501 043
Övriga räntekostnader	0	3 106
	661 104	504 149



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	123 439 959	121 454 916
Årets investeringar	0	1 985 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 439 959	123 439 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-47 753 139	-45 859 298
Årets avskrivningar	-1 893 507	-1 893 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 646 646	-47 753 139
Utgående bokfört värde	73 793 313	75 686 820
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 556 000	3 189 000
Summa taxeringsvärde	390 556 000	316 589 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 311 379	1 311 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 311 379	1 311 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 311 379	-1 208 358
Årets avskrivningar	0	-103 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 311 379	-1 311 379
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 440 562
Årets investeringar	515 394	-1 440 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	515 394	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	138 277	89 066
	138 277	89 066



Org Nr: 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	889 446	726 473
	889 446	726 473

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering	6 203	6 203
	6 203	6 203

Not 14 Kassa och bank

Nordea	254 423	254 423
	254 423	254 423

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788896588	0,84%	2022-03-16	10 636 453	400 000
Nordea Hypotek	39788938531	0,96%	2024-11-20	11 260 000	500 000
Nordea Hypotek	39788945279	1,06%	2024-12-18	6 363 093	0
Stadshypotek	239572	1,40%	2022-07-30	15 000 000	0
Stadshypotek	335481	1,40%	2023-12-01	6 946 525	0
Stadshypotek	335483	1,40%	2023-12-01	9 609 600	0
				59 815 671	900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 915 671

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 315 671

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 67 798 040 67 798 040

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	900 000	1 776 276
--------------------------------------	---------	-----------

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	273 129	273 129
Källskatt	18 370	28 454
	291 499	301 583

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	67 816	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 458 253	1 542 380
Övriga upplupna kostnader	1 375 884	907 471
	2 901 953	2 449 851

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



Org Nr. 702002-2179

HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

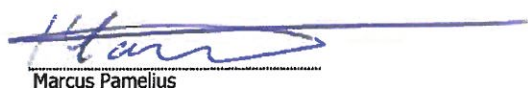
Stockholm, den 5/5-20


Elisabet Rannelid


Erik Olsblom


Hilma Larsson


Malin Axén

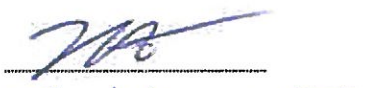

Marcus Pamelius


Mikael Frisk


Veronica Östlin

Vår revisionsberättelse har 19/5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mikael Frisk


Joakim Håm

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Motion #1 - Stöd av Biologisk Mångfald

Bakgrund

De sista åren kan ingen ha missat hur antalet insekter har minskat. Det hela är ett globalt fenomen och kopplat till många faktorer. Som bakgrundsläsning exempelvis:

<https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer6400/978-91-620-6841-7.pdf?pid=22693>

<https://www.di.se/ledare/pm-nilsson-stoppa-insektsdoden/>

Direkta konsekvenserna av färre insekter, pollinerare, är försämrade pollinering och därmed sämre livsmedelsproduktion.

En av åtgärderna som ofta föreslås är förbättrade livsbetingelser för pollinerare.

Jag är inte en expert på åtgärder, istället bifogas en länk till vad som kan göras:

<https://www.vallentuna.se/bygga-bo-och-miljo/naturvard-och-parker/parker-och-gronomraden/biologisk-mangfald-i-parker/>

Yrkande:

Jag föreslår att Brf Stureby:s stora gröna ytor får ett större inslag av blommor, låt gräsmattorna få inslag av äng. Skapa möjlighet till boende för olika insektstyper.

Stureby 2018-02-24
Tobias Johnsson
Götaforsvägen 1

Motion #2 – Tomträttsavgäld – Vad är planen?

Bakgrund

Ca 7% av föreningens omsättning går till tomträttsavgäld. Under 2021 och 2022 kommer alla (8?) avtal skrivas om. Mig veterligen är inte dessa avtal möjliga att förhandla, förening får acceptera den föreslagna höjningen från Stockholms stad.

Det bör i nuläget gå att estimerar hur stor höjning föreningen kommer att få. Samt bör föreningen (styrelsen) ha en plan hur denna höjning ska hanteras.

Yrkande:

Jag önskar att kostnaderna kring de nya avgälderna redovisas samt att det presenteras en plan hur höjningen ska hanteras.

Stureby 2018-02-24
Tobias Johnsson
Götaforsvägen 1

Motion #3 – Avveckla Com Hem

Bakgrund

Föreningen betalade 2018 558 kSEK för bredband (fiber från Stockholm Stadsnät)) och kabel-TV (Com Hem). Kostnaden för Com Hem är drygt 200 kSEK.

Över kabel sänds s.k. linjär TV. Över bredbandet kan användaren köra s.k. streamad TV (Webb TV). Idag gör säkert många som jag; kabel TV-uttaget används inte, utan streaming sker via bredbandet.

Linjär TV kommer förr eller senare att försvinna. 2018 blev streamad TV mer använd än linjär TV i Sverige.

Att linjär TV kommer att vara historia inom en relativt snar framtid är också Com Hem medvetna om. Sedan ett tag erbjuder Com Hem en TV hub för att enkelt koppla ihop TV:n med bredbandet, (alltså inte via antennuttaget). Det finns flera andra företag med liknande tjänster.

TV via bredband ger idag samma TV-upplevelse som traditionell kabel TV. Följaktligen är kostnaden för Com Hem onödig för föreningen.

Yrkande:

Jag önskar att Com Hem avvecklas.

Med respekt för att boende behöver få information samt alternativ presenterade för sig så lämnas lämpligen planeringen till styrelsen.

Stureby 2018-02-24
Tobias Johnsson
Götaforsvägen 1

Motion #4 – Bygg laddstolpar

Bakgrund

Föreningens förra satsning på laddstolpar visade sig alldeles för dyr, detta på grund av den innebar anläggning av helt nya parkeringsplatser.

Alla större bilföretag kommer under 2020-2021 lansera en mängd nya bilmodeller med stöd för el- eller hybriddrift. Hur snabbt bilar med fossila bränslen fasas ut är väldigt svårt att sia om. Men de närmsta åren kommer många alternativ erbjudas, och dessa bilar måste laddas.

BIL Sweden tror att 30% av alla nyregistreringar kommer vara elbilar/hybrider under 2020.
http://www.bilsweden.se/statistik/nyregistreringar_per_manad_1/nyregistreringar-2020/rekord-for-andelen-laddbara-bilar-i-januari-vantad-minskning-av-totalmarknaden

Andra prognoser pratar om att all nyförsäljning av bilar 2026 är elbilar
<https://alltomelbil.se/nya-prognosen-elbilen-fortsatter-att-ta-marknadsandelar-tar-over-2024/>

Föreningen har idag 92 st parkeringsplatser och 30 st garage.

Det är inte rimligt att vår förening står utanför denna utveckling. På sikt blir föreningen oattraktiv.

Förslag

Omvandla ett antal parkeringsplatser till stöd för elbilsladdning, Det finns företag som erbjuder tjänster för att konvertera motorvärmare till laddstolpar.

Det finns även investeringsstöd att söka,
<https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Ladda-bilen/>.

Det går förstås också erbjuda platser med laddstolpar som är öppna för alla boende i föreningen.

Företrädesvis börjar man på de stora parkeringsplatserna, vid Söråkeråkersvägen och Skönviksvägen 331. En del omflyttning kan behövas, initialt troligtvis lättare där parkeringstagarna redan bytts regelbundet. HSB hanterar redan våra köer, så inga nya arbeten behöver läggas på styrelsen.

Parkeringsplatser med laddstolpar bör hyras ut för en högre månadsavgift så att de på sikt betalar sig själva.

Boende med garage bör kunna erbjudas möjlighet att uppgradera deras nuvarande el till stöd för elbilsladdning. Garagehyran bör därefter höjas så att uppgradering finansierar sig själv.

Yrkande:

Jag önskar att föreningen utrustar 10% av våra parkeringsplatser med laddstolpar.

Stureby 2018-02-24
Tobias Johnsson
Götaforsvägen 1

Motion 1. Stöd av biologiskt mångfald

Styrelsens svar: Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att bilda en arbetsgrupp som tillsammans med SBCs markansvarige tar fram förslag på åtgärder som passar i vår förening.

Motion 2. Tomträttsavgäld – vad är planen?

Styrelsens svar: Styrelsen arbetar redan med frågan då den ingår i styrelsens ekonomiuppdrag. Styrelsen kommer att komma med information när erforderliga beslut är fattade då alla tomträttsavtal är ännu inte klara.

Styrelsen har undersökt möjligheten att köpa marken men exploateringskontoret har gett föreningen avslag på möjlighet att köpa loss marken. Avgälden kommer att höjas succesivt under en 4 års period. Styrelsen kommer tillsammans med vår ekonomiska förvaltare att ta fram en kalkyl och en bedömning om och hur avgälden påverkar den framtida avgiften. Information kommer att gå ut till samtliga medlemmar i god tid innan en ev avgiftshöjning sker. Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

Motion 3. Avveckla Com Hem

Styrelsens svar: Vi föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att se över och besluta i frågan.

Motion 4. Bygg laddstolpar

Styrelsen svar: Vi föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att bilda en arbetsgrupp som ser över möjliga åtgärder och kostnader för styrelsen att besluta om.

Till

HSB Brf Stureby

Motion till årsstämma 2020

Jag förslår att styrelsen undersöker möjligheten att göra om ett eller flera av föreningens 6 mangelrum med syfte till att utrymmen ska komma till större användning. Mangelrummen är ca 15 kvm stora och kanske kan något/några av rummen göras om till något som kan användas oftare av medlemmarna.

Stureby 2020-02-18

Hilma Larsson

Skönviksvägen 323

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att stämman ger i uppdrag till styrelsen att ta fram mer information och återkomma till stämman med förslag till beslut.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stureby i 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 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 uppger, 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, förfälskning, 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.

20

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

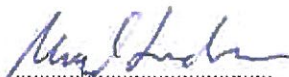
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 615 2020

2020-05-19



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Lundström
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av den ekonomiska redovisningen samt en förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

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 ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader, inklusive avsättning till fond, som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska 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 fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

Att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)