

Bostadsrättsföreningen Hjälmö Farsta



Årsredovisning 2020

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 702000-8962

Styrelsen för Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

Org.nr: 702000-8962

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

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

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

Husen innehåller 235 lägenheter från 1 rum och kök till 5 rum och kök. Härutöver finns i husen förutom tekniska utrymmen och källarförråd bl a vicevärdsexpedition, gästlägenhet, fritidslokal, hobbyrum, motionsrum och IT-lokal. På föreningens område finns 92 garage, 30 bilplatser med eluttag och 10 bilplatser utan uppvärmning. Dessutom finns 16 platser för besökandes bilar. Föreningen har inga kommersiella externa lokalupplåtelser. Antalet medlemmar i föreningen är 301.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har sedan 2020 års stämma haft följande sammansättning.

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

Suppleant har varit Jennie Hedman.

Ingen förändring av ledamöter och suppleanter har skett under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2021 är Ulf Lygnell, Anna-Karin Lorenz, Göran Björk och Magnus Prior samt suppleanten Jennie Hedman.



Firmatecknare

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

Revisorer

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

Distriktsombud

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

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2020. På grund av coronapandemin hade medlemmarna erbjudits att poströsta, vilket utnyttjades av 46 medlemmar. Fysiskt närvarande vid stämman var 10 medlemmar.

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

Föreningens förvaltning/anställda. Arvoden och löner

För den tekniska förvaltningen samt boendeservicen svarar DKL Service AB, vars företrädare främst är Matthias Anbratt. Även vår tidigare vicevärd Tommy Österberg biträder som timarvoderad vid behov och möjlighet. För den löpande administrativa förvaltningen som bl a fakturahantering och kassaredovisning svarar Ulf Lygnell. Även Thomas Ginner och övriga styrelseledamöter bidrar med förvaltningsuppgifter utöver sedvanligt styrelsearbete. Bokföring, redovisning, avgiftsavisering samt panter och överlåtelse ombesörjs av HSB Stockholm. Från den 1 januari 2021 svarar HSB även för övervakning av drift av el och värme.

Styrelsen arvode utgjorde för 2020 liksom tidigare 3,6 inkomstbasbelopp (ett basbelopp 66.800 kronor 2020). Att fördelas mellan styrelsens sex föreningsvalda ledamöter. Härtill kommer ett mindre sammanträdesarvode. Suppleanten har arvoderats med 1.500 kronor per bevisat sammanträde. Fritidskommitténs arvode har varit 3/5 inkomstbasbelopp att fördelas



mellan ledamöterna. Den föreningsvalde revisorn och dennes suppleant har ett arvode på 3/5 inkomstbasbelopp att fördelas dem emellan. Valberedningens arvode var 10.500 kronor att fördelas mellan ledamöterna. För av styrelsen beordrat arbete utöver reguljärt föreningsarbete utgår ett arvode på 200 kr/timme enligt stämmobeslut. Tidsrapport skall lämnas på utfört arbete. Detta gäller även styrelseledamöternas förvaltningsarbete (se ovan). Kostnaden för arvoden, löner och sociala kostnader framgår av en sammanställning som är intagen i årsredovisningen efter balansräkningen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under räkenskapsåret har 15 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Ekonomiska nyckeltal

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

Avgifter

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

2016	485
2017	485
2018	485
2019	485
2020	524

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

Driftkostnader kr/kvm

2016	361
2017	367
2018	365
2019	417
2020	506

Driftkostnaderna är specificerade i not efter bokslutet och utgörs främst av kostnader för värme, el, vatten, sophämtning, bredband, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. För 2020 använder HSB en annan beräkningsgrund än tidigare, därav det högre beloppet.

Energikostnader kr/kvm

2016	182
2017	168
2018	176
2019	198
2020	174

Nettoomsättning

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

2016	8.455.195
2017	8.476.252
2018	8.457.385
2019	8.480.017
2020	9.171.053

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

Resultat efter finansiella poster

2016	-189.428
2017	-204.327
2018	-859.364
2019	-1.078.760
2020	-846.269

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

Likviditet

Likviditeten bedöms på grundval av pengarna i kassan (bankkonton) i relation till de kortfristiga skulderna, dvs 4.771.353/2.070.424. Då erhålls den s k likviditetskvoten, som redovisas nedan.

2016	3,2
2017	2,9
2018	2,7
2019	1,7
2020	2,3

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

Soliditet och belåningsgrad

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

2016	9%
2017	8%
2018	6%
2019	3%
2020	1%

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

2016	17%
2017	17%
2018	17%
2019	12%
2020	12%

Procenttalen är beräknade på vid respektive år då gällande taxeringsvärde.

Per kvm blir lånen ca 1.900 kronor och per lägenhet ca 130.000 kr.

Hjälmo har en mycket låg belåningsgrad, dvs i praktiken en mycket stark soliditet. Det tar sig bl a uttryck i att vi har lätt att låna pengar till bra villkor. Alla våra fem lån har en bunden ränta på ca 0,7%. Höjs räntan med 1%-enhet motsvarar det en avgiftshöjning på mindre än 4%. Jämfört med de flesta andra föreningar är det en mycket låg höjning.

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

Fastigheternas underhåll

Vi upprättar varje år en underhållsplan. Till denna fogar vi i år i pedagogiskt syfte en grafisk redovisning över de större underhålls- och renoveringsarbeten som utförts under 2000-talet. Den lodräta stapeln visar kostnaderna och den vågräta vilket år åtgärden utfördes eller planeras utföras. Denna redovisning är bifogad årsredovisningen.

Här ska bara nämnas de viktigaste:



Stamreovering 2006-2011 (avloppsrelining, nya kall- och varmvattenrör, ej badrum, kostnad ca 15 mkr)

Hissombyggnad 2010, ca 4 mkr

Balkongreovering 2010-2017, ca 17 mkr

Det bör betonas att badrum och toaletter ej reoverats av föreningen, det ankommer på bostadsrättshavaren. "Grodorna" i badrummen har dock relinats.

Näst i tur står byte till nya värmeelement, som påbörjas i huset Farstavägen 89 under 2021. De återstående två husen får elementbyten kommande år. Fasadreovering och fönsterbyten är ej aktuellt under överskådlig tid.

Under 2020 har det planerade underhållet främst avsett utbyte av en stor del av maskinparken i tvättstugorna, nymålning av garageportar och lyktstolpar samt nya soprumsinventarier. Total kostnad för det planerade underhållet 2020 ca 490.000 kronor.

Slutligen kan tilläggas att vi genomfört en godkänd OVK-kontroll 2019. Samma år utfördes energideklarationer för våra tre hus som visade på låga värden för vår typ av hus. Vi har inte skadlig radonhalt i våra hus.

Sist i årsredovisningen ges en grafisk framställning av våra utförda och planerade större underhållsåtgärder.

Lokaler för medlemmarna

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

I 89:an finns en *fritidslokal* och en *hobbylokal*. Fritidslokalen används av fritidskommittén för olika arrangemang (se nedan) men kan också hyras av medlemmarna för privata fester. Hyran är 200 kronor per tillfälle.

I 91:an finns en välutrustad *gästlägenhet* som medlemmarna kan hyra för 250 kronor per dygn. I samma hus finns också en *vävkammare* och en *lokal för IT-intresserade*, utrustad med bl a persondator.

Trafikfrågor och bevakning mm

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

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

Våra källarutrymmen liksom fritidslokalen och vicevärdsexpeditionen är larmade.

Information

För information om föreningens verksamhet utger styrelsen sedan 1976 informationsbladet Hjälmoinformation. På senare tid har informationen främst skett genom skriftliga meddelanden till de boende samt genom vår hemsida www.brfhjalmo.se. Redaktör för hemsidan är Göran Björk.

Pensionärsklubb

Hjälmos pensionärsklubb består av Margareta Nilsson-Karlsson, sekreterare och Britt Rudheim, kassör. Ordförandeposten är vakant. Klubben har liksom tidigare år haft öppet hus mellan kl 13.00 och 15.00 varje onsdag under vår- och höstterminerna. Då har klubben bjudit in såväl pensionärer som andra medlemmar i föreningen på kaffe med dopp. Klubben har uppehåll från i början av juni till i början av september. Coronarestriktioner har iakttagits, dvs max 8 deltagare med vederbörligt avstånd. Klubben har också haft en läsecirkel under 2020 med samma restriktioner.

Fritidskommittén

Under 2020 har fritidskommittén bestått av Evy Johansson-Botzelmann, Ingelej Kindlund (till 20 06 30), Marianne Pettersson (till 20 06 30), Jonas Lund, Magnus Alexandersson (fr o m 20 07 01) samt Thomas Ginner.

Pandemin har inneburit ett rejält avbrott i verksamheten. Under året har kommittén genomfört tre aktiviteter: Om vulkaner, Om fjärilar och en gårdsfest. Thomas Muller och Thomas Ginner hann visa en långfilm, Chaplins Diktatorn, innan pandemin slog till. "Kvällsbokcirkeln" har endast haft ett möte.

Fritidskommittén har också varit behjälplig med flaggning och svarat för städning av utemiljön.

Föreningens ekonomi och kommentarer till årets resultat

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

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

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

Årets resultaträkning visar på ett underskott på 846.269 kronor. Tar man bort avskrivningarna som inte är några utgifter i pengar uppfyller vi stadgarnas krav på att inkomsterna skall täcka

föreningens löpande utgifter. Stadgarna kräver också att vi skall ha en god likviditet och soliditet för att finansiera renoveringar och större underhållsarbeten. Likviditeten är mycket god (kassa på 4,8 mkr och en likviditetskvot på 2,3; se vidare under fastigheternas underhåll).

Men soliditeten är mycket låg: 1% om man räknar på gängse sätt. Dvs det egna kapitalet delas med det totala kapitalet. Ett företag med en sådan soliditet är i det närmaste konkursmässigt. Men så kan man inte bedöma en bostadsrättsförenings verkliga soliditet. Vår verkliga soliditet = belåningsgraden delat med fastigheternas marknadsvärde. Eftersom bostadsrättsföreningar normalt inte säljs använder vi taxeringsvärdet som är ett försiktigt beräknat marknadsvärde. Soliditeten blir då 258 mkr/31 mkr = ca 80%. Skillnaden beror på att fastigheternas bokförda värde är 28 mkr i stället för 258 mkr.

Vi bannas ibland för att vi sparar för lite för framtida underhåll och har här en bottenplacering bland HSB:s bostadsrättsföreningar. Det beror på att man då jämför med ett enda år och inte tar hänsyn till ackumulerade överskott under många tidigare år vilket gör att vi fortfarande har en stark kassa. När man bedömer en persons ekonomi kan man inte bara titta på vad hen har satt in senaste året utan vad hen har på kontot. Detsamma gäller bostadsrättsföreningar.

Trots vad ovan sagts har styrelsen beslutat höja avgiften med 8% från den 1 januari 2021. Skälet härtill är bl a tomträttsavgiftens successiva höjning till 2024, fortsatt förnyelse av maskinparken i tvättstugorna, installerande av laddstolpar för elbilar samt påbörjande av elementbyte, varvid lånefinansiering kan bli aktuell. Som nämnts tidigare har vi en snittränta på våra bundna lån på ca 0,7%. Det gäller dock att beakta att kassan inte är för stor då våra tillgångar hos HSB inte är skyddade av bankgarantin.

På nästa sida följer HSB:s redovisning av det egna kapitalet och förslag till disposition. Styrelsen biträder förslaget.

Bokföringsmässigt föreslår styrelsen således följande disposition:

Balanserat resultat	-572.882
Årets resultat	-846.269
Reservering till underhållsfond	-500.000
Ianspråktagande av underhållsfond	+491.772
Summa till stämmans förfogande	-1.427.379

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att -1.427.379 balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomi under år 2020 framgår närmare av följande resultat- och balansräkning. Observera att alla belopp är inklusive moms eftersom föreningen inte har någon avdragsrätt för ingående moms. Detta gäller även beloppen i ovanstående redovisning.



**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 214 040	505 085	0	505 878	-1 078 760
Reservering till fond 2020			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-491 772	491 772	
Balanserad i ny räkning				-1 078 760	1 078 760
Årets resultat					-846 269
Belopp vid årets slut	1 214 040	505 085	8 228	-581 110	-846 269

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

Balanserat resultat	-572 882
Årets resultat	-846 269
Reservering till underhållsfond	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	491 772
Summa till stämmans förfogande	-1 427 379

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 427 379
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 171 053	8 480 017
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 076 140	-6 791 494
Övriga externa kostnader	Not 3	-348 087	-309 193
Planerat underhåll		-491 772	-369 528
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-846 755	-790 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-953 378</u>	<u>-953 378</u>
Summa rörelsekostnader		-9 716 132	-9 213 631
Rörelseresultat		-545 079	-733 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 589	1 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-304 780</u>	<u>-347 043</u>
Summa finansiella poster		-301 191	-345 146
Årets resultat		-846 269	-1 078 760

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	28 359 315	29 276 618
Inventarier och maskiner	Not 8	182 585	218 660
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 531	0
		<u>28 548 431</u>	<u>29 495 278</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>28 548 931</u>	<u>29 495 778</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 440	608
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 329 323	3 928 857
Övriga fordringar	Not 11	2 199	22 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	643 855	623 796
		<u>3 984 817</u>	<u>4 576 164</u>
Kassa och bank	Not 13	1 442 030	1 382 483

Summa omsättningstillgångar		<u>5 426 846</u>	<u>5 958 647</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**33 975 777****35 454 425**

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 214 040	1 214 040
Upplåtelseavgifter	505 085	505 085
Yttre underhållsfond	8 228	0
	<u>1 727 353</u>	<u>1 719 125</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-581 110	505 878
Årets resultat	-846 269	-1 078 760
	<u>-1 427 379</u>	<u>-572 882</u>
Summa eget kapital	<u>299 974</u>	<u>1 146 243</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>31 605 380</u>	<u>31 600 692</u>
	31 605 380	31 600 692
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	437 827	755 235
Skatteskulder	44 164	31 944
Fond för inre underhåll	238 478	241 111
Övriga skulder	Not 15 24 405	14 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 325 550</u>	<u>1 664 310</u>
	2 070 424	2 707 490
Summa skulder	<u>33 675 804</u>	<u>34 308 182</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 975 777</u>	<u>35 454 425</u>

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-846 269	-1 078 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	953 378	953 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	107 109	-125 382
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 187	-184 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-637 066	373 717
Kassaflöde från löpande verksamhet	-538 145	63 662
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 531	-201 888
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 531	-201 888
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 688	-1 004 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 688	-1 004 688
Årets kassaflöde	-539 988	-1 142 914
Likvida medel vid årets början	5 311 340	6 454 254
Likvida medel vid årets slut	4 771 352	5 311 340

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



Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7,7 % av anskaffningskostnaden.

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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**Bostadrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 433 672	7 808 640
Hyror	701 212	653 272
Övriga intäkter	85 727	37 516
Bruttoomsättning	<u>9 220 611</u>	<u>8 499 428</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49 512	-19 411
Hyresförluster	-46	0
	9 171 053	8 480 017
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	643 503	579 663
Reparationer	804 230	645 806
El	554 230	727 023
Uppvärmning	1 863 290	2 217 200
Vatten	425 708	294 946
Sophämtning	285 918	251 920
Fastighetsförsäkring	186 997	180 020
Kabel-TV och bredband	458 883	273 184
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	401 675	388 666
Förvaltningsarvoden	430 426	332 510
Tomträttsavgäld	1 013 143	886 600
Övriga driftkostnader	8 138	13 955
	7 076 140	6 791 494
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 819	1 985
Förbrukningsinventarier och varuinköp	94 444	63 050
Administrationskostnader	174 154	172 933
Extern revision	24 500	23 000
Konsultkostnader	3 375	0
Medlemsavgifter	47 795	48 225
	348 087	309 193
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	310 460	290 340
Revisionsarvode	40 080	38 640
Övriga arvoden	10 500	53 140
Löner och övriga ersättningar	367 500	295 526
Sociala avgifter	114 635	108 570
Pensionskostnader och förpliktelser	2 860	1 041
Övriga personalkostnader	720	2 781
	846 755	790 038
Medelantalet anställda	1	1
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 468	1 547
Övriga ränteintäkter	2 122	350
	3 589	1 897
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	303 984	346 857
Övriga räntekostnader	796	186
	304 780	347 043

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	56 594 733	56 392 845
Årets investeringar	0	201 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 594 733	56 594 733
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 318 115	-26 400 812
Årets avskrivningar	-917 303	-917 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 235 418	-27 318 115
Utgående bokfört värde	28 359 315	29 276 618
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 675 000	2 675 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 911 000	3 911 000
Summa taxeringsvärde	257 586 000	257 586 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 178 366	1 178 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 178 366	1 178 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-959 706	-923 631
Årets avskrivningar	-36 075	-36 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-995 781	-959 706
Bokfört värde	182 585	218 660
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	6 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 531	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	2 199	22 903
	2 199	22 903

**Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																																										
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																												
Förutbetalda kostnader	643 855	623 796																																										
	643 855	623 796																																										
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
Not 13 Kassa och bank																																												
Handkassa	229	4 134																																										
Swedbank	1 441 801	1 378 349																																										
	1 442 030	1 382 483																																										
Not 14 Skulder till kreditinstitut																																												
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Swedbank</td><td>2557490576</td><td>0,59%</td><td>2023-10-25</td><td>7 839 110</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2751324407</td><td>0,96%</td><td>2022-11-25</td><td>3 766 270</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2752960118</td><td>0,65%</td><td>2024-10-25</td><td>7 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2759450311</td><td>0,45%</td><td>2022-10-25</td><td>7 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2851864468</td><td>0,72%</td><td>2022-09-23</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>31 605 380</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank	2557490576	0,59%	2023-10-25	7 839 110	0	Swedbank	2751324407	0,96%	2022-11-25	3 766 270	0	Swedbank	2752960118	0,65%	2024-10-25	7 500 000	0	Swedbank	2759450311	0,45%	2022-10-25	7 500 000	0	Swedbank	2851864468	0,72%	2022-09-23	5 000 000	0					31 605 380	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																							
Swedbank	2557490576	0,59%	2023-10-25	7 839 110	0																																							
Swedbank	2751324407	0,96%	2022-11-25	3 766 270	0																																							
Swedbank	2752960118	0,65%	2024-10-25	7 500 000	0																																							
Swedbank	2759450311	0,45%	2022-10-25	7 500 000	0																																							
Swedbank	2851864468	0,72%	2022-09-23	5 000 000	0																																							
				31 605 380	0																																							
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		31 605 380																																										
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		31 605 380																																										
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																												
Ställda säkerheter																																												
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	32 692 000	32 692 000																																										
Not 15 Övriga skulder																																												
Källskatt	24 405	14 890																																										
	24 405	14 890																																										
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
Upplupna räntekostnader	45 547	39 385																																										
Förutbetalda hyror och avgifter	803 292	743 864																																										
Övriga upplupna kostnader	476 711	881 061																																										
	1 325 550	1 664 310																																										
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut																																												
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																												



Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm


Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/4-21



Anna Karin Lorenz


Göran Björk


Magnus Prior


Thomas Ginner


Tommy Österberg


Ulf Lygnell


Åke Hultman

Vår revisionsberättelse har 4/6 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Torz Andersson

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hjälmö i HSB 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar aktuell underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond.

Styrelsen har även brustit i sin förvaltning avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm den 4 juni 2021



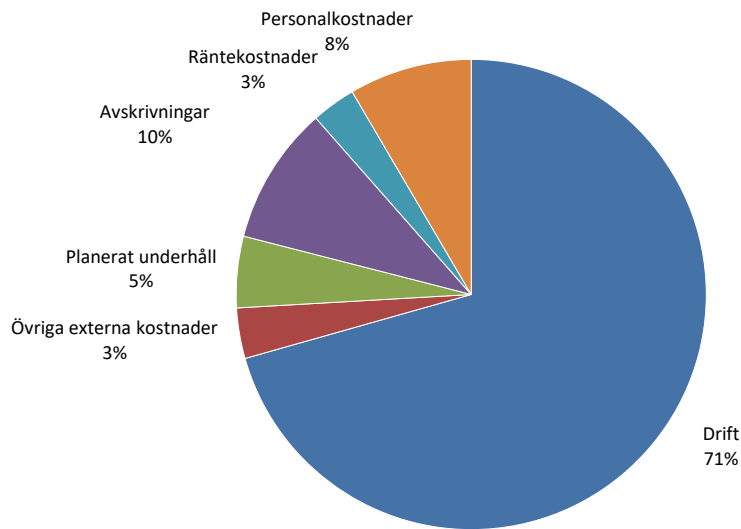
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



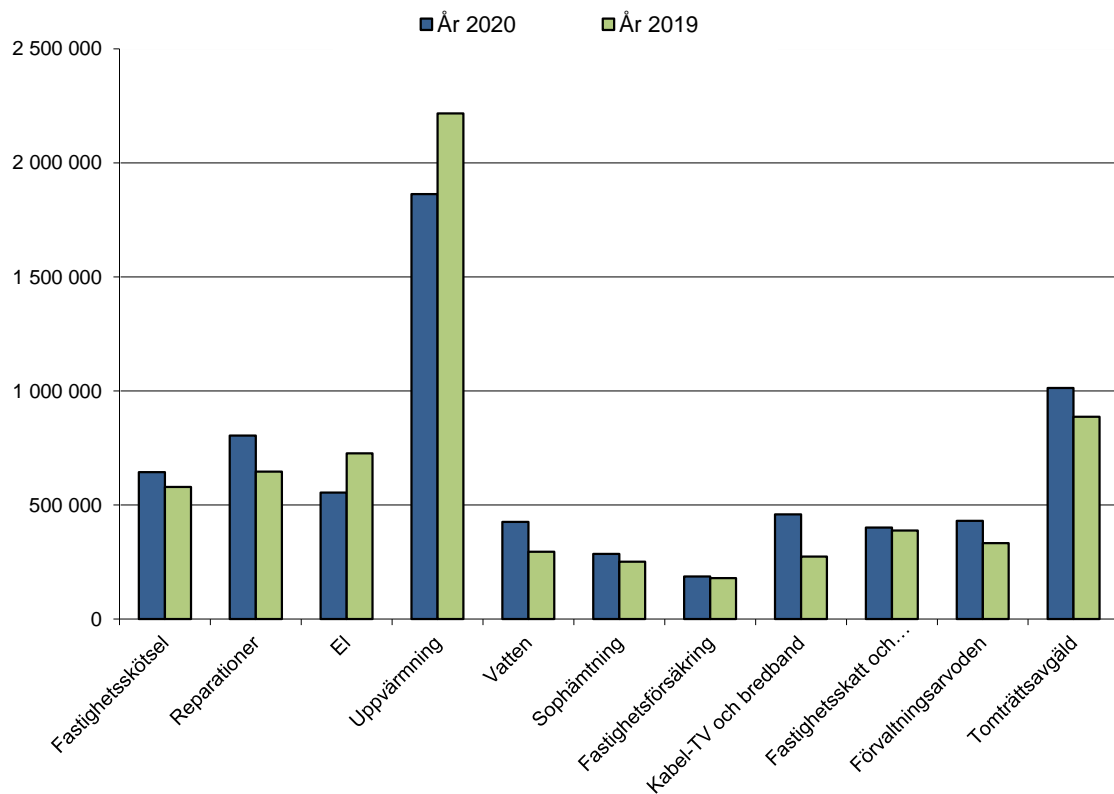
Tore Andersson
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Hjälmo i HSB Stockholm

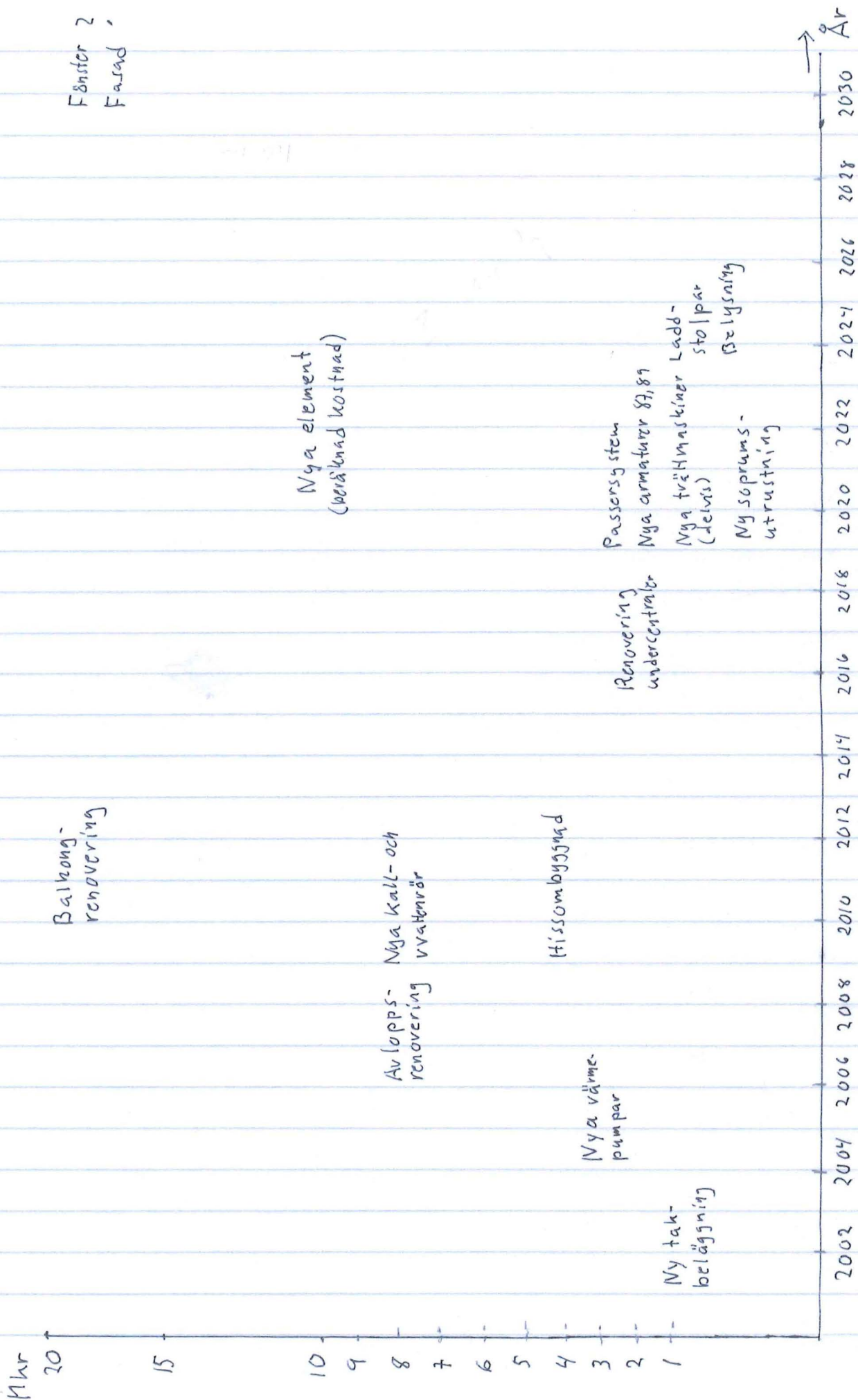
Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HITTILLS UTFÖRDA STÖRRE RENOVERINGSARBETEN UNDER 2000-TALET SAMT PLANERADE SÅDANA ARBETEN I BRF HJÄLMÖ, Ejskalen (1g).



Fönster 2
Fasad

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor