



HSB BRF FANÖ ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/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 Stockholms 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.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2019

Medlemmarna i HSB Brf Fanö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Datum och tid: 2019-05-27 kl 18:30
Plats: Matsalen Kvarnbackaskolan

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av fyra distriktsombud och suppleanter
17. Val av fritidskommitté
18. Val av valberedning
19. Styrelsen informerar
20. Insända motioner av medlemmar
21. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock bara en (1) röst tillsammans. Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlemmen får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en (1) medlem. Medlem får medföra ett (1) valfritt biträde.

Föreningsstämman kommer att hållas på svenska, om så önskas kan medlem medföra en tolk som ett (1) biträde.

Obs! För att erhålla röstkort måste legitimation uppvisas. Vänligen ta med giltig legitimation.

Vid motionstidens utgång 28 februari 2019 hade två motioner inkommit för stämman att behandla.

Styrelsen HSB Brf Fanö



Org Nr: 716416-3722

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Org.nr: 716416-3722

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kv Fyn 1, 2 och 3, Kv Kastrup samt Sorö 1 i Stockholms kommun i kommun.
Under 2018 har föreningen friköpt fastigheterna Fyn 1, 2 och 3. Kv Kastrup samt Sorö 1 innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	294	20 890
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	1 818
Parkerings- och garageplatser	240	0

Föreningens fastighet är byggd 1975 värdeår 1977.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kista sopsugssamfällighet.

Kista sopsugssamfällighet består av 9 bostadsrättsföreningar, skolor i området och servicehuset vid Kista Galleria.

Sopsuget består av ca 9 km rör och ca 1200 ton sopor hanteras årligen.

Terminalbyggnaden dit soporna transporteras ligger vid gångbron över Köpenhamngatan.

Föreningens andel är 8,577 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Genomfört och planerat underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, i hela föreningen inklusive förskolan Fyngatan 2-4.

Golvbyte i lektionssal på grund av fuktinträngning, Förskolan Fyngatan 2-4.

Byte av hissanläggning, Sorögatan 95.

Renovering av 56 st uteförråd, byte av ruttna bräder och ommålning.

Byte av ytterbelysning vid portentréer, Sorögatan 117-101.

Montage av grindar Sorögatan 67 och Sorögatan 95 för att höja säkerheten.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tvättstugor	Byte av belysningsarmaturer i tvättstugor och garagen
2019	Elbilsladdare	Montage av 8 st elbilsladdare, 4 st i varje garage
2019-2020	Kantsten	Montage av kantsten
2019	Parkmiljöer	Målning av linjer på uteparkeringar
2019	Undercentral	Renovering av undercentral (värme) Fyngatan 2-4
2019-2020	Stampsplning	Påbörjad stampsplning fortsätter
2019-2020	Badrum och kök	Inventering av badrum och kök avseende slitage och vvs-installationer
2020	Asfalt	Asfaltarbeten
2020-2021	Undercentral	Renovering av 2 undercentraler, Sorögatan 67 och Sorögatan 95
2020	Armatur	Byte av belysningsarmaturer på loftgångar Sorögatan 67 och Sorögatan 95
2020	Utebelysning	Byte av övrig utebelysning
2020-2021	Balkonger	Målning av utsidor balkonger



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011-2016	Tak, fönster och fasader	Underhåll av tak, fönster och fasader.
2016	Hiss	Byte av styrkort på hissar.

Övriga väsentliga händelser

Åtgärdat badrumsfönster i 20 lägenheter.

Påbörjat upprustning av lekplatser.

Styrelsen har under året genomfört en konferensresa till Bratislava för budgetarbete och upprättande av underhållsplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 39 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-01-30 angående köp av tomträtt. Vid extrastämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anuja Nagendiran	Ledamot
Arne Brovig	Ledamot
Bernt Wilander	Ledamot
Jens Ehres	Ledamot
Marianne Persson	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Brovig, Jens Ehres samt Bernt Wilander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arne Brovig, Jens Ehres, Bernt Wilander samt Marianne Persson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Olofsson	Föreningsvald ordinarie 2018-01-01 -- 2018-05-31 / Föreningsvald suppleant 2018-06-01 -- 2018-12-31
Lars Dahl	Föreningsvald suppleant 2018-01-01 -- 2018-05-31 / Föreningsvald ordinarie 2018-06-01 -- 2018-12-31
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Arne Brovig.

Valberedning

Valberedningen består av xBinas Nisic.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes kvartal 4 2018.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 397 (396) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 26 (24) överlåtelser skett.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	801	801	800	803	789
Totala Intäkter kr/kvm	874	920	876	884	844
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	233	266	216	266	160
Belåning, kr/kvm	5 208	3 529	3 639	3 851	4 063
Räntekänslighet	7%	5%	5%	5%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	563	587	581	513	527
Energikostnader kr/kvm	190	179	177	174	174

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	19 854	20 891	19 891	20 073	19 174
Resultat efter finansiella poster	1 656	1 678	2 236	3 939	2 279
Soliditet	17%	21%	20%	17%	14%

(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	19 854 120
Rörelsekostnader	- 17 528 522
Finansiella poster	- 669 866
Årets resultat	1 655 732

Planerat underhåll	+ 1 371 692
Avskrivningar	+ 2 252 152
Årets sparande	5 279 576

Årets sparande per kvm total yta 233**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 804 800	812 600	6 865 013	12 108 533	1 678 314
Reservering till fond 2018			1 197 000	-1 197 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 371 692	1 371 692	
Balanserat i ny räkning				1 678 314	-1 678 314
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 655 732
Belopp vid årets slut	1 804 800	812 600	6 690 321	13 961 540	1 655 732

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

Balanserat resultat	13 786 848
Årets resultat	1 655 732
Reservering till underhållsfond	-1 197 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 371 692
Summa till stämmans förfogande	15 617 272

Stämman har att ta ställning till:Balanseras i ny räkning **15 617 272**

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

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 854 120	20 891 137
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 762 291	-13 317 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-565 656	-560 339
Planerat underhåll		-1 371 692	-2 101 213
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-576 731	-402 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 252 152</u>	<u>-2 252 426</u>
Summa rörelsekostnader		-17 528 522	-18 633 950
Rörelseresultat		2 325 598	2 257 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	-6 170	2 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-663 696</u>	<u>-580 880</u>
Summa finansiella poster		-669 866	-578 872
Årets resultat		1 655 732	1 678 314

20

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 144 672 228 104 183 890

Inventarier och maskiner

Not 8 65 400 73 575

144 737 628 104 257 465*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

144 738 128 104 257 965**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

320 842 404 655

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 413 882 2 893 794

Placeringskonto HSB Stockholm

30 507 30 477

Övriga fordringar

Not 10 733 1 902

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 971 172 1 195 327

4 737 136 4 526 155

Kassa och bank

Not 12 1 234 2 784

Summa omsättningstillgångar

4 738 370 4 528 938**Summa tillgångar**

149 476 498 108 786 903

02

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 804 800	1 804 800
Upplåtelseavgifter	812 600	812 600
Yttre underhållsfond	6 690 321	6 865 013
	<u>9 307 721</u>	<u>9 482 413</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 961 540	12 108 533
Årets resultat	1 655 732	1 678 314
	<u>15 617 272</u>	<u>13 786 848</u>

Summa eget kapital 24 924 993 23 269 261

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>110 319 719</u>	<u>72 945 733</u>
		110 319 719	72 945 733

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 746 053	7 053 104
Leverantörsskulder		1 881 150	1 311 189
Skatteskulder		42 778	79 486
Fond för inre underhåll		1 553 037	1 468 595
Övriga skulder	Not 15	267 189	125 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 741 579</u>	<u>2 533 712</u>
		14 231 786	12 571 910

Summa skulder 124 551 505 85 517 643

Summa eget kapital och skulder **149 476 498** **108 786 903**

07

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 655 732	1 678 314
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 252 152	2 252 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 907 884	3 930 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	309 137	71 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	966 928	-345 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 183 948	3 657 294
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-42 732 315	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-81 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-42 732 315	-81 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	38 066 935	-2 495 839
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	38 066 935	-2 495 839
Årets kassaflöde	518 568	1 079 706
Likvida medel vid årets början	2 927 054	1 847 348
Likvida medel vid årets slut	3 445 622	2 927 054

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

oe



HSB bostadsrättsförening Fanö 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 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 47 166 667 kr.

02



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 867 812	16 867 984
Hyror	2 595 188	2 527 599
Övriga intäkter	591 421	1 680 103
Bruttoomsättning	<u>20 054 421</u>	<u>21 075 686</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 850	-24 300
Hyresförluster	-454	-252
Avsatt till inre fond	-159 998	-159 998
	19 854 120	20 891 137
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 767 239	1 939 198
Reparationer	2 992 635	3 933 732
El	630 808	676 301
Uppvärmning	3 000 508	2 734 576
Vatten	678 319	647 961
Sophämtning	32 676	52 540
Fastighetsförsäkring	484 765	586 590
Kabel-TV och bredband	557 979	556 272
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	512 511	506 065
Förvaltningsarvoden	377 257	372 281
Tomträttsavgäld	646 650	1 230 150
Övriga driftkostnader	80 944	81 643
	12 762 291	13 317 309
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	274 972	206 524
Hyror och arrenden	14 554	19 955
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 947	66 716
Administrationskostnader	123 468	136 638
Extern revision	23 850	21 288
Konsultkostnader	34 685	25 038
Medlemsavgifter	84 180	84 180
	565 656	560 339
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	360 732	266 599
Revisionsarvode	9 920	9 856
Övriga arvoden	27 104	23 310
Löner och övriga ersättningar	6 600	9 000
Sociala avgifter	99 632	82 574
Övriga personalkostnader	72 743	11 324
	576 731	402 663
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 147	597
Ränteintäkter HSB placeringskonto	30	30
Övriga ränteintäkter	-7 347	1 381
	-6 170	2 008
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	651 130	573 909
Övriga räntekostnader	12 566	6 971
	663 696	580 880

02



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 619 992	127 619 992
Anskaffningsvärde mark	42 732 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 352 307	127 619 992
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 436 102	-21 191 851
Årets avskrivningar	-2 243 977	-2 244 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 680 079	-23 436 102
Utgående bokfört värde	144 672 228	104 183 890
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 277 000	2 277 000
Summa taxeringsvärde	171 077 000	171 077 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	81 750	37 051
Årets försäljning/utrangeringar	0	-37 051
Årets investeringar	0	81 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750	81 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 175	0
Årets avskrivningar	-8 175	-8 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 350	-8 175
Bokfört värde	65 400	73 575
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	533	1 902
Övriga fordringar	200	0
	733	1 902

**HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	971 172	1 195 327			
	971 172	1 195 327			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken	1 234	2 784			
	1 234	2 784			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	103784	0,60%	2019-03-03	13 211 942	134 132
Stadshypotek	107585	0,60%	2019-03-28	13 917 998	840 000
Stadshypotek	108102	0,60%	2019-03-28	42 976 000	1 080 000
Stadshypotek	110170	0,60%	2019-01-09	9 260 000	360 000
Stadshypotek	111949	0,60%	2019-01-25	19 480 000	480 000
Stadshypotek	120050	0,60%	2019-09-01	926 021	137 188
Stadshypotek	150324	0,60%	2019-03-29	7 000 000	1 000 000
Stadshypotek	547089	4,78%	2020-04-30	1 528 791	300 000
Stadshypotek	76295	0,60%	2019-01-30	7 366 335	1 016 048
				115 667 087	5 347 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					110 319 719
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 930 247
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				106 063 000	106 063 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Checkräkningkredit				2 398 685	3 165 028
Kortfristig				5 347 368	3 888 076
				7 746 053	7 053 104
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				26 297	26 299
Momsskuld				101 240	95 369
Källskatt				139 652	270
Övriga kortfristiga skulder				0	3 885
				267 189	125 823
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				64 147	58 380
Förutbetalda hyror och avgifter				1 843 017	1 896 670
Övriga upplupna kostnader				834 415	578 662
				2 741 579	2 533 712
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					



HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm


Noter

2018-12-31

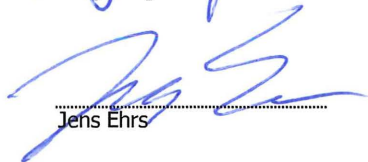
2017-12-31

Stockholm, den 2019-03-20



Anuja Nagendiran


Arne Brovig


Bert Wilander


Jens Ehre

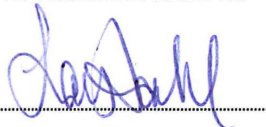

Marianne Persson


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har

2019-03-20

lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fanö i Stockholm, org.nr. 716416-3722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fanö i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

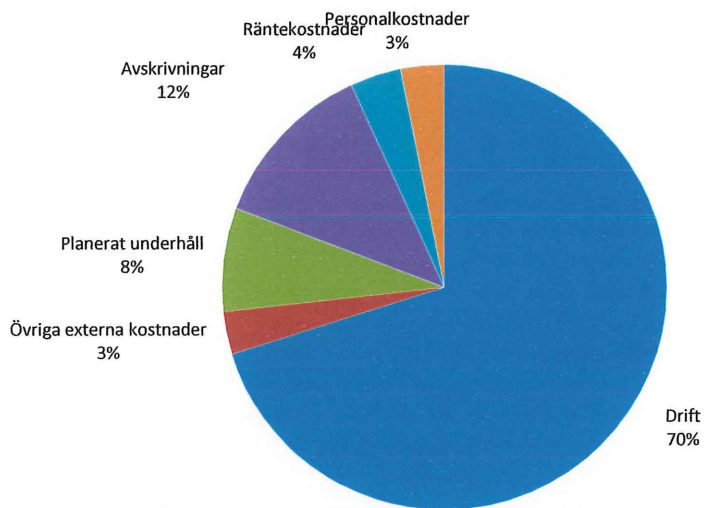
Stockholm den 29/05-2019

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

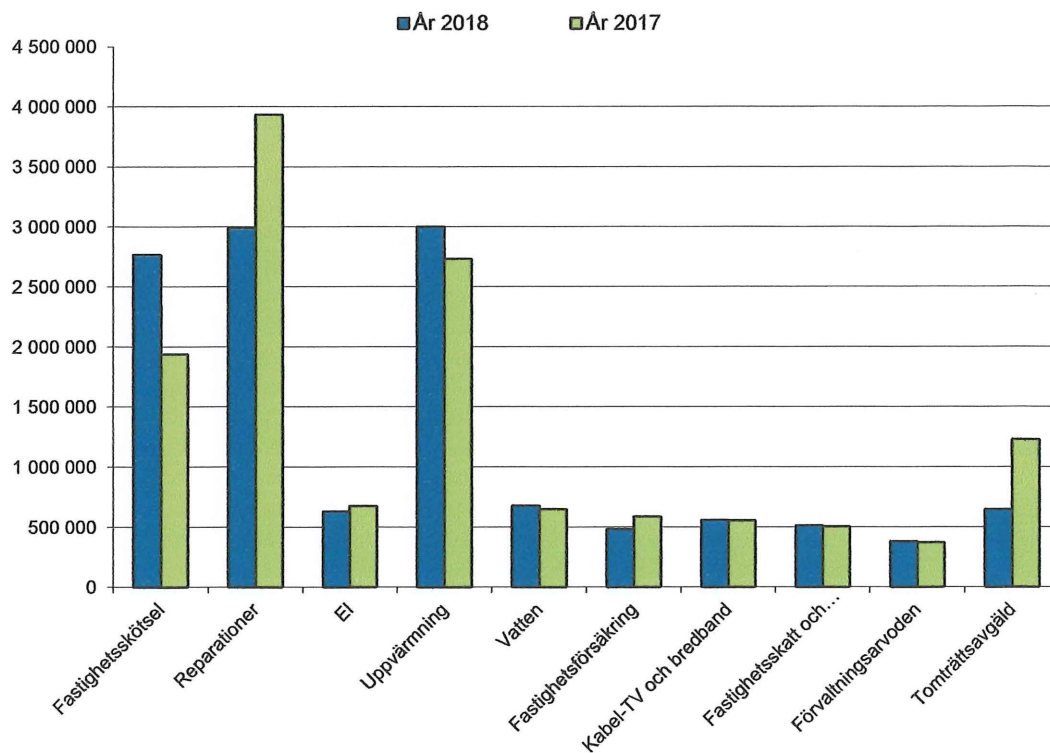
.....
Lars Dahl
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Fanö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion – Andrahandsuthyrning – 2019-02-26

Bakgrund

Läste i Fanö Nytt nr 11 att styrelsen uppdaterat reglerna för andrahandsuthyrning och att inte längre är nödvändigt med "beaktansvärda" skäl.

Vill vi bo i en förening där man kan köpa en lgh för att sedan hyra ut den? Det kan innebära nya grannar varje år och okända människor i våra trapphus och gemensamma utrymmen (t.ex. tvättstugor). Intresset att ta hand om vår Brf är inte så aktuellt, "jag bor bara här tillfälligt".

Yrkande

Jag vill, helt enligt våra stadgar (§2, permanent boende), bo tillsammans med andra som engagerar sig i föreningen, som främjar våra ekonomiska intressen och är aktsam om vår gemensamma miljö.

Jag föreslår att vi strikt följer de rekommendationer som ges av HSB och som också framgår av våra stadgar. Vid lämnande av tillstånd bör nedanstående beaktas.

Det ska vara tidsbegränsat, exempelvis

- Studier på annan ort, så länge studierna pågår. Intyg krävs.
- Tidsbegränsad utlandstjänstgöring.
- Provboende (sambo) mm., max 1 år, ej förlängning.
- Mm mm

Mitt förslag är att styrelsen arbetar fram ett antal punkter som vi sedan förhåller oss till vad gäller andrahandsuthyrningen och där beslut om förändringar för andrahandsuthyrning tas på stämmomöten och inte bara av styrelsen.

Vänligen

Marianne Dahl, lgh 060

Motion till föreningen BRF Fanö's årsstämma 27 maj 2019.

Bakgrund

Under slutet av 2018 installerades det järngrindar vid ingångarna från gården på Sorögatan 67 och 95. En bra åtgärd som stärker trygghet och säkerheten för de som bor i husen. Dock medförde denna åtgärd att ingen utav de två ingångarna till husen har tillgång till automatisk dörröppnare vilket försvårar inpassering för de med barnvagnar, rullatorer, rullstolar med mera.

Innan järngrindarna installerades kunde man välja att ta ingång från gården då den porten har en automatisk dörröppnare. Men när järngrinden kom upp så försvann möjligheten till enkel inpassering.

Jag som är motionskrivare passerar ingångarna med barnvagn. Ingång från gatan kräver att man lämnar barnvagnen utanför för att gå in och trycka på knappen så att dörrarna öppnar automatiskt.

Ingång från gården är svårare då järngrinden öppnas utåt och är tung att hantera.

För att skapa möjlighet för säker inpassering för de med barnvagn, rullatorer och rullstolar med mera är tillgänglighet av automatisk dörröppning ett måste på någon utav ingångarna på Sorögatan 67 och 95.

Förslag

Med tanke på ovan text yrkar jag att stämman ger styrelsen i uppdrag att se till att automatiska dörröppnare är tillgängliga från utsidan vid någon utav ingångarna till Sorögatan 67 och 95.

Kista 2019-02-27

Therese Rosenqvist

Sorögatan 67, lägenhet 2

Styrelsens svar på motion från Therese Rosenqvist

Föreningen har monterat grindar vid Sorögatan 67-95 för att tillgodose säkerheten.

Om det är så att man behöver automatisk dörröppnare så måste vederbörande söka detta hos Stockholms Stadsbyggnadskontor avd bostadsanpassning

Bostadsanpassningen står, efter beslut, för kostnad och installation av hjälpmedel om det är så att man har stort behov av detta.

Den typ av dörröppning som motionären avser har aldrig tidigare varit efterfrågad och heller inte aktuell att installera, förutom som hjälpmedel för rörelsehindrade boende.

Motionen anses härmed besvarad

Kista i mars 2019

Bakgrund: Förändringar av regler för andrahandsuthyrning av bostadsrätt

Den 1 juli 2014 ändrades reglerna kring andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen. Synen på skäl för uthyrning blev mer generös. Föreningen har även rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelsen.

Reglerna om andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen ([7 kap. 10-11 §§](#)) och reglerna om uthyrning av en del av en bostadsrättslägenhet ([7 kap. 8 § bostadsrättslagen](#)) liknar hyreslagens motsvarande regler, men en skillnad är att bostadsrättshavare inte behöver ha ”beaktansvärda skäl”. I stället räcker det att han eller hon har ”skäl” att upplåta i andra hand. Reglerna i bostadsrättslagen är alltså generösare än motsvarande regler i hyreslagen.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar ut en avgift när bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften motsvarar tio procent av prisbasbeloppet (PBB 2019 = 46 500 kr) per år och lägenhet.

Tvingande lagstiftning

Om en bostadsrättsförenings stadgar eller egna regelverk inte överensstämmer med lagtext gäller alltid lagtexten.

<http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Bostadsratt/>

<https://www.hsb.se/om-boende/bokunskap/din-bostad/nya-regler-for-andrahandsuthyrning/>

Olovlig andrahandsuthyrning

Om en bostadsrättsinnehavare hyr ut utan tillstånd, eller trots att bostadsrättsföreningen nekat, handlar det om en olovlig andrahandsuthyrning. Föreningen har inga kontaktuppgifter till de som hyr olovligt. Vanligtvis är de boende inte särskilt behjälpliga när det gäller att ge tillträde till lägenheten i samband med myndighetsbesiktningar med mera. Föreningen har ingen möjlighet att ta ut någon avgift för olovlig andrahandsuthyrning.

Styrelsens svar på motion insänd av Marianne Dahl, lägenhet 060

Texten i Fanö nytt nummer 11 år 2018 är olyckligt formulerad. Det går att tolka texten som att styrelsen själva drivit igenom ett förändrat förhållningssätt kring regelverket för andrahandsuthyrning. Styrelsen har inte ändrat sitt förhållningssätt eller regelverk, det är bostadsrättslagen som ändrats. Styrelsen har anpassat sig efter det nya regelverket i lagen.

Styrelsens övertygelse är att problemen vi ser med andrahandsuthyrningar i huvudsak handlar om de olovliga uthyrningarna. Ju mer restriktiv styrelsen skulle försöka vara med att ge tillstånd för andrahandsuthyrning desto mer skulle förmodligen den olovliga uthyrningen öka.

Skulle föreningens regelverk vara striktare än lagens regelverk blir föreningens regelverk utan verkan.

Styrelsen har för avsikt att fortsätta hålla sig till regelverket i lagstiftningen och föreslår därför att yrkandet skall lämnas utan bifall.

Motionen anses härmed besvarad.

Styrelsen mars 2019



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)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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 nu 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 (inklusive avsättning till fonder) 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 erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor