

Årsredovisning 2020

HSB Brf Valand 9

MEDLEM I HSB



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, 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.

Brf Valand 9

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Verksamhetsåret 2020

Tid : Söndagen den 25 april 2021, kl 11:00 på gården

Dagordning:

1. Årsstämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av närvaroförteckning
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Frågan om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande resultat och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleanter
15. Fråga om arvode
16. Val av valberedning
17. Val av ombud till HSBs distriktsstämma
18. Två motioner har inkommit
19. Årsstämman avslutas
21. Information



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten kvarteret Valand 9 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	63	3 100
Lokaler	4	377

Föreningens fastighet är bygd år 1925. Värdeår 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Avslutat ventilation/OVK kontroll.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Portarna	Omdaning av fast el till portläs/dörrautomatik
2020	OVK	Åtgärder för att tillgodose OVK (inskickat godkänt protokoll)
2020	Fastighet	Beställd och utförd statusbesiktning/underhållsplan
2020	Fönster/balkonger, franska balkonger	Beställt ritningar och ansökt för nya fönster, balkonger/franska balkonger

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Värmecentralen	Värmepanna har bytts ut och injustering av ventiler i samtliga lägenheter
2013-2014	Soprum	Nytt soprum har byggts till restaurangerna och armatur i trapphusen har bytts
2013-2014	Fönster	Samtliga fönster och snickerier mot gården har målats
2016-2017	Portar	Nya portar i ek sattes in
2017	Dörrar	Nya dörrar mot gården med portkodläs sattes in
2019	Ventilation / OVK	Enligt besiktningsprotokoll
2019	Innergård	Innergården samt avloppsrör för dagvatten har renoverats

Övriga väsentliga händelser

Vattenskada och renovering i restaurang Sangria Tapas Bar.

Problem med skadedjur på St.Eriksgatan och i två lägenheter på Vanadisplan.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-05 på gården på grund av pandemin. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-04-05(stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ilona Golab	Ordförande
Göran Karolin	Kassör
Conny Fri	Ledamot
Michaela Jernbeck	Ledamot
Madeleine Melin	Ledamot
Göran Thorstensson	Ledamot
Eva Poppelstam	Suppleant
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-04-05 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ilona Golab	Ordförande
Göran Karolin	Kassör
Conny Fri	Ledamot
Michaela Jernbeck	Ledamot
Madeleine Melin	Ledamot
Josefin Bennet Fredriksson	Ledamot
Anna-Maria Sandig	HSB-ledamot
Eva Poppelstam	Suppleant
Kasper Ernerot	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ilona Golab, Madeleine Melin, Josefin Bennet Fredriksson, Michaela Jernbeck och Kasper Ernerot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ilona Golab, Göran Karolin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Johan Arborelius	Föreningsvald ordinarie
Emma Dubo	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Leyla Nyman och Petter Jönhagen.

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 2020-10-27.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 92 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	511	511	511	682	511
Totala intäkter kr/kvm*	868	787	778	996	726
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	236	290	346	256
Belåning, kr/kvm	2 409	2 409	2 409	2 409	2 984
Räntekänslighet	5%	5%	5%	4%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm	609	449	414	550	416
Energikostnader kr/kvm	195	190	195	277	202

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 724	2 735	2 704	3 463	2 523
Resultat efter finansiella poster	200	109	309	184	413
Soliditet	37%	36%	36%	34%	30%

(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		3 027 437
Rörelsekostnader	-	2 758 517
Finansiella poster	-	69 265
Årets resultat		199 655
Planerat underhåll	+	137 254
Avskrivningar	+	492 243
Årets sparande		829 152
Årets sparande per kvm total yta		238

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	0	1 414 069	108 913
Reservering till fond 2020			137 254	-137 254	
Ianspråktagande av fond 2020			-137 254	137 254	
Balanserad i ny räkning				108 913	-108 913
Årets resultat					199 655
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	0	1 522 982	199 655

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 522 982
Årets resultat	199 655
Reservering till underhållsfond	-137 254
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>137 254</u>
Summa till stämmans förfogande	1 722 636

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 722 636
-------------------------	------------------

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

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 724 471	2 735 023
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>302 966</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		3 027 437	2 735 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 821 636	-1 562 703
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 057	-86 965
Planerat underhåll		-137 254	-256 093
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-197 327	-178 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-492 243</u>	<u>-455 703</u>
Summa rörelsekostnader		-2 758 517	-2 539 680
Rörelseresultat		268 920	195 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	797	877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-70 062</u>	<u>-87 308</u>
Summa finansiella poster		-69 265	-86 431
Årets resultat		199 655	108 913

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>12 844 306</u>	<u>13 336 549</u>
	12 844 306	13 336 549

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>12 844 806</u>	<u>13 337 049</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 250	1 831
-------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 670 882	937 595
-----------	---------

Övriga fordringar

Not 10	22 586	9 199
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>125 018</u>	<u>135 949</u>
--------	----------------	----------------

1 820 737	1 084 574
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	46 023	45 940
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 866 760</u>	<u>1 130 514</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 711 565</u>	<u>14 467 563</u>
--------------------------	--------------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

87 900	87 900
<u>3 648 100</u>	<u>3 648 100</u>
3 736 000	3 736 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 522 982	1 414 069
<u>199 655</u>	<u>108 913</u>
1 722 636	1 522 982

Summa eget kapital

<u>5 458 636</u>	<u>5 258 982</u>
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	<u>4 515 388</u>	<u>8 375 388</u>
	4 515 388	8 375 388

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14	3 860 000	0
--------	-----------	---

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	439 993	179 325
	20 913	16 306
Not 15	139 096	191 752
Not 16	<u>277 539</u>	<u>445 811</u>
	4 737 541	833 194

Summa skulder

9 252 929	9 208 582
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

<u>14 711 565</u>	<u>14 467 563</u>
--------------------------	--------------------------

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	199 655	108 913
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 243	455 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	691 898	564 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 875	-17 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 347	70 213
Kassaflöde från löpande verksamhet	733 371	617 443
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-797 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-797 250
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	733 371	-179 807
Likvida medel vid årets början	983 535	1 163 341
Likvida medel vid årets slut	1 716 905	983 535

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

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,53% av anskaffningsvärdet.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 585 452	1 585 452
Individuell mätning vatten	6 579	43 084
Hyror	1 066 033	1 006 092
Övriga intäkter	66 407	100 395
Bruttoomsättning	2 724 471	2 735 023
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	302 966	0
	302 966	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	206 943	271 928
Reparationer	447 290	177 575
El	52 101	57 455
Uppvärmning	520 174	546 005
Vatten	117 558	99 694
Sophämtning	76 867	68 328
Fastighetsförsäkring	52 625	50 040
Kabel-TV och bredband	41 609	40 862
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	184 307	181 031
Förvaltningsarvoden	100 610	44 038
Övriga driftkostnader	21 552	25 748
	1 821 636	1 562 703
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 858	5 260
Administrationskostnader	20 968	46 525
Extern revision	10 500	10 500
Konsultkostnader	42 802	9 750
Medlemsavgifter	14 930	14 930
	110 057	86 965
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	142 200	139 500
Revisionsarvode	9 480	9 300
Sociala avgifter	45 647	29 416
	197 327	178 216
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	525	612
Övriga ränteintäkter	272	265
	797	877
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	69 855	87 294
Övriga räntekostnader	207	14
	70 062	87 308

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 687 675	17 890 425
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Årets investeringar	0	797 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 832 105	18 832 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 495 556	-5 039 853
Årets avskrivningar	-492 243	-455 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 987 799	-5 495 556
Utgående bokfört värde	12 844 306	13 336 549
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 428 000	4 428 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	127 428 000	127 428 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 681	9 199
Skattefordran	13 905	0
	22 586	9 199
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	125 018	127 393
Upplupna intäkter	0	8 556
	125 018	135 949
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	45 873	45 940
Nordea	150	0
	46 023	45 940

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788961290	0,80%	2023-03-15	4 515 388	0	
Nordea	39788973868	0,47%	2021-03-01	3 860 000	0	
				8 375 388	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						8 375 388
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 515 388	8 375 388	
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				12 280 000	12 280 000	
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				3 860 000	0	
				3 860 000	0	
Not 15 Övriga skulder						
Depositioner				139 096	139 096	
Momsskuld				0	52 656	
				139 096	191 752	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				2 917	14 308	
Förutbetalda hyror och avgifter				184 396	221 892	
Övriga upplupna kostnader				90 226	209 611	
				277 539	445 811	

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

HSB Bostadsrättsförening Valand 9 i 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

.....
Ilona Golab

.....
Göran Karolin

.....
Conny Fri

.....
Michaela Jernbeck

.....
Madeleine Melin

.....
Josefin Bennet Fredriksson

.....
Anna-Maria Sandig

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Johan Arborelius

.....
Joakim Häll
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA-MARIA SANDIG

Styrelseledamot

Serienummer: 19880926xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2021-04-02 21:43:41Z



Lars Johan Arborelius

Internrevisor

Serienummer: 19441220xxxx

IP: 90.232.xxx.xxx

2021-04-03 09:48:15Z



CONNY FRI

Styrelseledamot

Serienummer: 19651103xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2021-04-03 15:18:28Z



ILONA GOLAB

Styrelseledamot

Serienummer: 19580304xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2021-04-04 10:27:41Z



MADELEINE MELIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19850726xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2021-04-04 11:09:45Z



JOSEFIN BENNET FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19820216xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-04-04 17:27:59Z



GÖRAN KAROLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19711121xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-04-04 17:58:06Z



MICHAELA JERNBECK

Styrelseledamot

Serienummer: 19900218xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-04-05 16:56:33Z



Penneo dokumentnyckel: 47YF2-5SGF7-2W4Q2-UP1D5-JUTL3-2XCF7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-04-05 20:53:34Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valand 9 i Stockholm, org.nr. 702002-4514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 / 2021

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

.....
Johan Arborelius
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Johan Arborelius

Internrevisor

Serienummer: 19441220xxxx

IP: 90.232.xxx.xxx

2021-04-05 20:38:56Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-04-05 20:53:13Z



Penneo dokumentnyckei: 00400-V22PT-FVSKP-E04MT-B5N5A-Y0UUF6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

RENGÖRING AV VENTILATIONSKANALER - MOTION TILL HSB BRF VALAND 9, FÖRENINGSTÄMMA ÅR 2021

BAKGRUND

Enligt uppgift från styrelsen har ventilationskanalerna i föreningen inte rengjorts på ca 10 år. Detta ska ske var 3:e eller vart 6:e år. Om kanalerna inte rensas regelbundet kommer såväl cirkulationen som effektiviteten i värmeanläggningen att försämrats väsentligt. Smutsiga kanaler ökar även risken för brandspridning, dålig hälsa, husproblem etc.

Därmed föreslås att rengöring av ventilationskanalerna görs snarast och därefter var 3 el. vart 5 år samt planeras in i föreningens

underhållsplan för att säkerställa att det faktiskt genomförs och att ett gott inomhusklimat uppnås. Hela ventilationen ligger inom föreningens ansvar att underhålla fastigheten, och det omfattar då även rengöring av kanalerna vid behov.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 28 februari 2021 Sandra Jona, lägenhet 1404

Styrelsen anser motionen besvarad.

BYGGLOV HAR SÖKTS FÖR BALKONGER - MOTION TILL HSB BRF VALAND 9, FÖRENINGSSTÄMMA ÅR 2021

BAKGRUND

Den 29 januari 2021 lämnade styrelsen in en ansökan till stadsbyggnadskontoret gällande bygglov för balkonger till samtliga lägenheter i föreningen. Ansökan ska behandlas inom 10 veckor, och ett svar kan förmodligen förväntas fås i slutet av april. Beslutet kommer förmodligen fås senare än dagen för årsstämman 2021 (längre handläggningstider pga Corona), och därmed är det av största vikt att denna fråga behandlas redan nu på årets stämma.

Oavsett om stadsbyggnadskontoret beviljar eller nekar bygglov, så är det viktigt att medlemmar röstar och redan nu beslutar hur styrelsen ska arbeta med denna fråga. Det är inte kört för att bygglov nekas vissa och det finns möjligheter för de som önskar balkong att driva detta vidare.

Därmed föreslås att stämman ska besluta enligt förslaget:

1. Föreningens styrelse ska efter bästa förmåga verka för att balkongbygget genomförs.
2. I det fall att bygglov inte beviljas för vissa lägenheter, ska styrelsen ansöka om bygglov för grundare balkonger alternativt franska balkonger – med syftet att alla ska få en balkong.
3. Om bygglov trots detta inte beviljas samtliga lägenheter, ska styrelsen (alternativt frivillig arbetsgrupp) som ska fortsätta driva balkongfrågan för de lägenheter som har beviljats bygglov alternativt låta de som beviljats bygglov driva (och bekosta) detta själva.
4. Mer konkret ska styrelsen förslagsvis ta in anbud snarast möjligt samt påbörja diskussion om finansiering med föreningens medlemmar. Styrelsen ska informera medlemmarna om bygglov beviljas eller inte och sammankalla till informationsmöte/extrastämma.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 28 februari 2021 Sandra Jona, lägenhet 1404

Styrelsen föreslår att motionen avslås.



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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