# ÅRSREDOVISNING 2020
# HSB Brf ALFÅGELN

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.

# Styrelsen för
# HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

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 Söderby Huvudgård 4:2 och har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---|---|---|
| Bostadsrätter | 212 | 15 295 |
| Lokaler | 47 | 994 |
| Parkeringar och garageplatser | 242 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1967, värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Relining av stående avloppsstammar
Installation av postboxar
Renovering av gymlokal

### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|---|---|---|
| 2021 | Trapphus | Ommålning |
| 2021 | Trapphus | Ny belysningsarmatur med rörelsedetektor |
| 2022 | Vind | Energieffektiviseringsåtgärd (förnya ventilationssystemet på vindarna). |

### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|---|---|---|
| 2000 | Bredband | Under år 2000 drogs bredband in i samtliga lägenheter och i några av våra lokaler. |
| 2002 | Fasader,tak,trappor | Ommålning av fasader slutfördes våren 2002. Utöver detta så byttes alla porttak ut, skifferplattor lades på trapporna. Sidorna på våra portar kaklades och sittbänkar byggdes. |
| 2006 | Ventilation | Under 2006 renoverades fastigheternas ventilationssystem. |
| 2008 | Dränering | Våren 2008 genomfördes ett dräneringsprojekt av vissa fastigheter grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp. |
| 2010 | Passagesystem | I början av 2010 driftsattes ett elektroniskt passagesystem i våra fastigheter. |
| 2012 | Tak | Under 2012 lades nya tak på samtliga hus. |
| 2013 | Undercentralen | År 2013 byttes undercentralerna ut. |
| 2015 | Sophus | Under 2015 fick samtliga sophus plåtfasad och nya garageportar |
| 2016 | Sophus | Ommålning av tak på sophusen utfördes 2016. |

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

**Övriga väsentliga händelser**
Tecknat nytt städavtal med KEAB Gruppen.
Tecknat nya avtal med HSB avseende ekonomisk- och administrativ förvaltning.
Installerat nödljus och hänvisningsarmaturer i samtliga källargångar/utrymmen.

**Stämma**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

**Styrelse**
Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---|---|
| Hans Johansson | Ordförande |
| Per-Olof Carlsson | Ledamot |
| Christina Majlöv | Ledamot |
| Kari Lintu | Ledamot |
| Carina Carlsson | Ledamot |
| Bengt Jonsson | Ledamot |
| Torgny Carlsson | Ledamot |
| Conny Bokvist | HSB-ledamot |
| | |
| Eva Lundholm | Suppleant |
| Mikael Toivanen | Suppleant |

Under perioden från stämman 2020-06-10 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---|---|
| Mikael Toivanen | Ordförande |
| Carina Carlsson | Ledamot |
| Christina Majlöv | Ledamot |
| Conny Bokvist | HSB-ledamot |
| Kari Lintu | Ledamot |
| Bengt Jonsson | Ledamot |
| Per-Olof Carlsson | Ledamot |
| Thomas Broberg | Ledamot |
| | |
| Eva Lundholm | Suppleant |
| Tobias Ferm | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Olof Carlsson, Christina Majlöv, Kari Lintu och Eva Lundholm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**
Firmatecknare har varit Hans Johansson (t o m 2020-06-10), Mikael Toivanen (fr o m 2020-06-10), Bengt Jonsson (t o m 2020-06-10), Carina Carlsson (fr o m 2020-06-10), Per-Olof Carlsson och Kari Lintu. Teckning sker av två i föreningen tillsammans.

**Revisorer**

| | |
|---|---|
| Per Olof Trelje | Föreningsvald ordinarie |
| Owe Berg | Föreningsvald suppleant |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**
Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mikael Toivanen, Thomas Broberg och Christina Majlöv.

**Valberedning**
Valberedningen består av Jens Milgunoff och Torgny Carlsson.


Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

**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 2020-08-31.

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 261 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 30 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 | 756 | 756 | 756 | 756 | 756 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 777 | 773 | 771 | 768 | 776 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 173 | 219 | 218 | 232 | 228 |
| Belåning, kr/kvm | 563 | 579 | 595 | 610 | 623 |
| Räntekänslighet | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Totala driftkostnader kr/kvm* | 596 | 546 | 543 | 525 | 532 |
| Energikostnader kr/kvm | 253 | 254 | 248 | 240 | 239 |

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

## Förklaring av nyckeltal

**Årsavgift**

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

**Totala intäkter**

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



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

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

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

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

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

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

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

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

| **Övriga nyckeltal** | **2020** | **2019** | **2018** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 12 501 | 12 510 | 12 493 | 12 455 | 12 577 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 461 | 2 143 | 2 492 | 2 643 | 2 415 |
| Soliditet | 73% | 73% | 72% | 70% | 68% |

(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 | | 12 642 614 |
| Rörelsekostnader | - | 11 068 682 |
| Finansiella poster | - | 113 299 |
| **Årets resultat** | | **1 460 634** |
| | | |
| Planerat underhåll | + | 498 493 |
| Avskrivningar | + | 858 022 |
| **Årets sparande** | | **2 817 149** |
| | | |
| **Årets sparande per kvm total yta** | | **173** |


Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

## Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 6 979 917 | 4 467 448 | 9 980 847 | 15 179 721 | 2 142 620 |
| Reservering till fond 2020 | | | 771 000 | -771 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -498 493 | 498 493 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 2 142 620 | -2 142 620 |
| Årets resultat | | | | | 1 460 634 |
| Belopp vid årets slut | 6 979 917 | 4 467 448 | 10 253 354 | 17 049 834 | 1 460 634 |

## Förslag till disposition av årets resultat

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 17 049 834 |
| Årets resultat | 1 460 634 |
| | **18 510 468** |

**Styrelsens disposition**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 17 322 341 |
| Årets resultat | 1 460 634 |
| Reservering till underhållsfond | -771 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 498 493 |
| Summa till stämmans förfogande | **18 510 468** |

**Stämman har att ta ställning till:**

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | **18 510 468** |

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

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

| Resultaträkning | | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 12 500 586 | 12 510 177 |
| Erhållen ersättning | Not 2 | 142 028 | 0 |
| | | 12 642 614 | 12 510 177 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -9 099 944 | -8 249 945 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -278 854 | -323 636 |
| Planerat underhåll | | -498 493 | -722 285 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -333 369 | -314 707 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -858 022 | -700 318 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 068 682 | -10 310 890 |
| **Rörelseresultat** | | **1 573 932** | **2 199 287** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 9 676 | 77 227 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -122 975 | -133 894 |
| Summa finansiella poster | | -113 299 | -56 667 |
| **Årets resultat** | | **1 460 634** | **2 142 620** |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 44 786 045 | 29 997 310 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 164 669 | 13 196 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 0 | 1 072 072 |
| | | 44 950 714 | 31 082 579 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 951 214 | 31 083 079 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 14 755 | 17 203 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 2 675 395 | 5 162 814 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 218 | 517 487 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 9 127 | 18 484 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 605 675 | 491 139 |
| | | 3 305 170 | 6 207 128 |
| Kortfristiga placeringar | Not 14 | 6 500 000 | 16 000 000 |
| Kassa och bank | Not 15 | 15 000 | 15 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 820 170 | 22 222 128 |
| **Summa tillgångar** | | **54 771 384** | **53 305 206** |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 6 979 917 | 6 979 917 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 467 448 | 4 467 448 |
| Yttre underhållsfond | | 10 253 354 | 9 980 847 |
| | | 21 700 719 | 21 428 212 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 17 049 834 | 15 179 721 |
| Årets resultat | | 1 460 634 | 2 142 620 |
| | | 18 510 468 | 17 322 341 |
| Summa eget kapital | | 40 211 187 | 38 750 553 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 8 922 295 | 9 176 923 |
| | | 8 922 295 | 9 176 923 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 254 628 | 254 628 |
| Leverantörsskulder | | 1 188 957 | 856 941 |
| Skatteskulder | | 39 050 | 30 416 |
| Fond för inre underhåll | | 2 104 048 | 1 989 558 |
| Övriga skulder | Not 18 | 3 652 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 2 047 567 | 2 246 188 |
| | | 5 637 902 | 5 377 730 |
| Summa skulder | | 14 560 197 | 14 554 653 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **54 771 384** | **53 305 206** |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 460 634 | 2 142 620 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 858 022 | 700 318 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 318 656 | 2 842 938 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -102 731 | 33 307 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 260 172 | 323 494 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 476 097 | 3 199 738 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | -14 560 104 | -1 072 072 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -166 053 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 208 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -14 726 157 | -1 071 864 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -254 628 | -254 628 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -254 628 | -254 628 |
| **Årets kassaflöde** | **-12 504 688** | **1 873 246** |
| **Likvida medel vid årets början** | **21 695 302** | **19 822 055** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **9 190 613** | **21 695 302** |

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



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

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

**Avskrivning inventarier och maskiner**
Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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

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

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 282 Tkr.


Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Noter | | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 11 570 220 | 11 570 220 |
| | Hyror | 936 459 | 970 894 |
| | Bredband | 318 000 | 318 000 |
| | Övriga intäkter | 145 291 | 102 019 |
| | Bruttoomsättning | 12 969 970 | 12 961 133 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -180 160 | -169 185 |
| | Hyresförluster | -7 452 | 0 |
| | Avsatt till inre fond | -281 772 | -281 772 |
| | | **12 500 586** | **12 510 177** |
| **Not 2** | **Övriga rörelseintäkter** | | |
| | Erhållen ersättning | 142 028 | 0 |
| | | **142 028** | **0** |
| **Not 3** | **Drift och underhåll** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 324 508 | 1 508 939 |
| | Reparationer | 1 568 040 | 624 055 |
| | El | 1 255 732 | 1 273 062 |
| | Uppvärmning | 2 048 430 | 2 213 644 |
| | Vatten | 814 454 | 647 641 |
| | Sophämtning | 329 539 | 337 332 |
| | Fastighetsförsäkring | 180 552 | 167 955 |
| | Kabel-TV och bredband | 396 166 | 395 121 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 352 938 | 341 914 |
| | Förvaltningsarvoden | 758 084 | 698 544 |
| | Övriga driftkostnader | 71 501 | 41 737 |
| | | **9 099 944** | **8 249 945** |
| **Not 4** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Bevakningskostnader | 14 324 | 6 950 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 47 034 | 55 079 |
| | Administrationskostnader | 108 285 | 83 012 |
| | Extern revision | 17 166 | 18 600 |
| | Konsultkostnader | 28 925 | 96 875 |
| | Medlemsavgifter | 63 120 | 63 120 |
| | | **278 854** | **323 636** |
| **Not 5** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 189 000 | 181 000 |
| | Revisionsarvode | 10 000 | 10 000 |
| | Övriga arvoden | 66 000 | 50 000 |
| | Sociala avgifter | 53 781 | 56 747 |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| | Övriga personalkostnader | 14 388 | 16 760 |
| | | **333 369** | **314 707** |
| **Not 6** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 555 | 2 244 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 218 | 517 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 6 973 | 73 708 |
| | Övriga ränteintäkter | 930 | 758 |
| | | **9 676** | **77 227** |
| **Not 7** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 97 369 | 133 885 |
| | Övriga räntekostnader | 25 606 | 9 |
| | | **122 975** | **133 894** |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 8** | **Byggnader och mark** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Anskaffningsvärde byggnader | 61 121 034 | 61 121 034 |
| | Anskaffningsvärde mark | 1 832 350 | 1 832 350 |
| | Årets investeringar: relining | 15 632 176 | 0 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **78 585 560** | **62 953 384** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -32 956 074 | -32 268 954 |
| | Årets avskrivningar | -843 442 | -687 120 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-33 799 515** | **-32 956 074** |
| | **Utgående bokfört värde** | **44 786 045** | **29 997 310** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 118 000 000 | 118 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 955 000 | 3 955 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 42 000 000 | 42 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 044 000 | 1 044 000 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **164 999 000** | **164 999 000** |
| **Not 9** | **Inventarier och maskiner** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 566 549 | 566 549 |
| | Årets investeringar: nya postboxar | 166 053 | 0 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **732 602** | **566 549** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -553 353 | -540 155 |
| | Årets avskrivningar | -14 580 | -13 198 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-567 933** | **-553 353** |
| | **Bokfört värde** | **164 669** | **13 196** |
| **Not 10** | **Pågående nyanläggningar och förskott** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 072 072 | 0 |
| | Årets investeringar | -1 072 072 | 1 072 072 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **0** | **1 072 072** |
| **Not 11** | **Andra långfristiga värdepappersinnehav** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **500** | **500** |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| **Not 12** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 9 127 | 18 484 |
| | | **9 127** | **18 484** |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 13** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 598 967 | 470 605 |
| | Upplupna intäkter | 6 708 | 20 534 |
| | | **605 675** | **491 139** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 14** | **Kortfristiga placeringar** | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 0 | 3 000 000 |
| | Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 6 500 000 | 13 000 000 |
| | | **6 500 000** | **16 000 000** |
| **Not 15** | **Kassa och bank** | | |
| | Handkassa | 15 000 | 15 000 |
| | | **15 000** | **15 000** |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 211919 | 0,70% | 2022-09-30 | 3 891 716 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 302092 | 0,80% | 2023-09-01 | 5 285 207 | 54 628 |
| | | | | 9 176 923 | 254 628 |

| | |
|---|---|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | 7 903 783 |
| **Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** | **8 922 295** |

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 | 30 127 000 | 30 127 000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 17** | **Skulder till kreditinstitut** | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | 254 628 | 254 628 |
| | | **254 628** | **254 628** |
| **Not 18** | **Övriga skulder** | | |
| | Källskatt | 3 652 | 0 |
| | | **3 652** | **0** |
| **Not 19** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| | Upplupna räntekostnader | 3 523 | 6 897 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 016 819 | 1 007 182 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 027 225 | 1 232 109 |
| | | **2 047 567** | **2 246 188** |

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



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

## HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 20** | **Väsentliga händelser efter årets slut** | | |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

| | | |
|---|---|---|
| Mikael Toivanen | Carina Carlsson | Christina Majlöv |
| Conny Bokvist | Kari Lintu | Bengt Jonsson |
| Per-Olof Carlsson | Thomas Broberg | |

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

| | |
|---|---|
| Av föreningen vald revisor | Av HSB Riksförbund förordnad revisor |



Transaktion 09222115557445511637 Signerat BJ, CM, CB, PC, KL, TB, CC, MT, DYBA, PoT

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge, org.nr. 716417-6930

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Transaktion 09222115557445511681 Signerat DYBA, PoT

## 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 Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

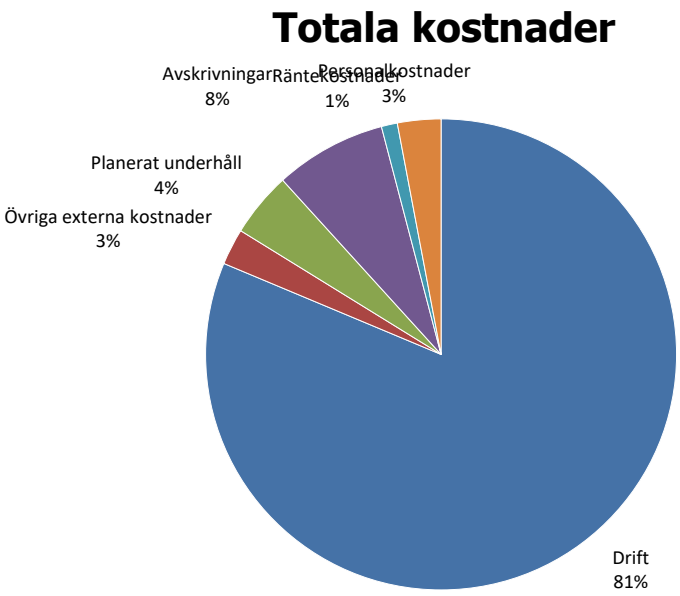
Stockholm den / 2021

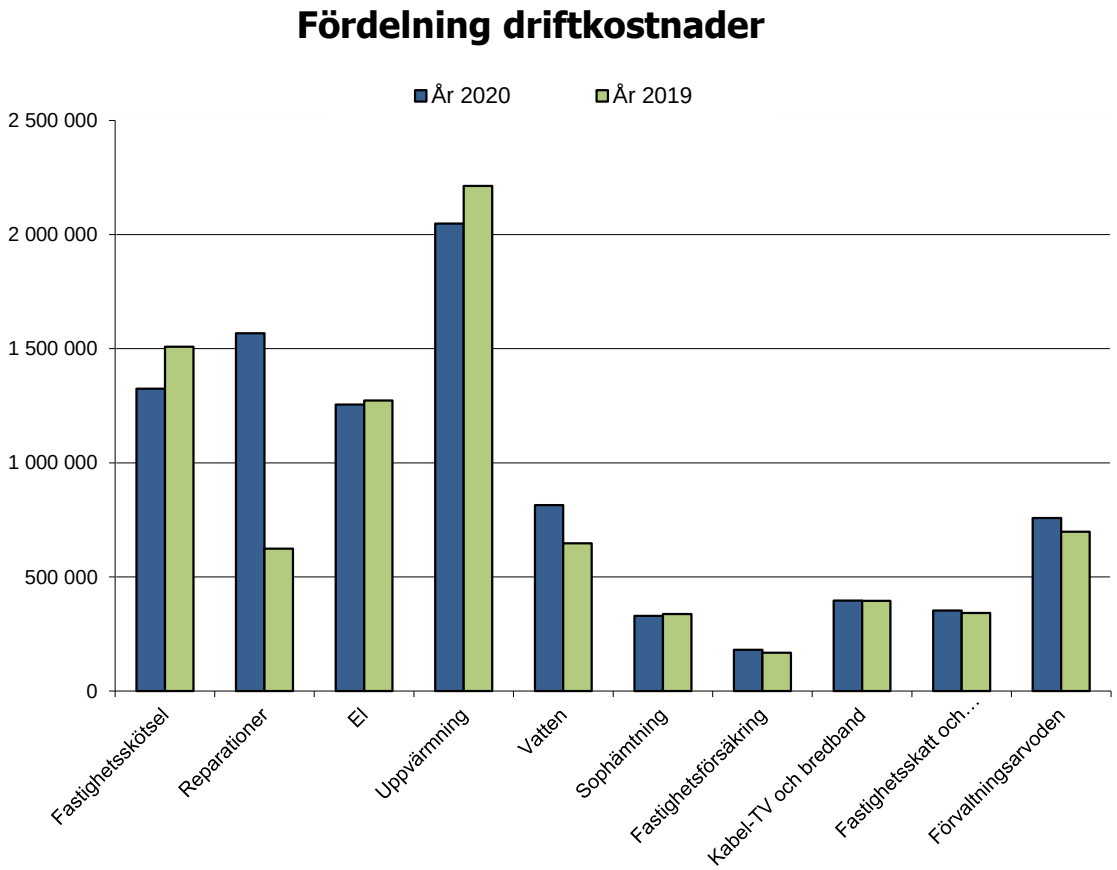
| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Daniel Yousif | Per Olof Trelje |
| BoRevision i Sverige AB | Av föreningen vald revisor |
| Av HSB Riksförbund utsedd revisor | |



Transaktion 09222115557445511681 Signerat DYBA, PoT

**HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge**



# 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