



# ÅRSREDOVISNING 2021

## 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.



HSB – där möjligheterna bor

## Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Alfågeln kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2022-05-12

Tid: 19:00

Plats: Föreningslokalen/Vendelsömalmsvägen 189 n.b.

### Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

### Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

#### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1982. Fastigheten Söderby Huvudgård 4:2 förvärvades 1967-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby Huvudgård 4:2		1967 och 1968

### Totalt 1 objekt

I Haninge kommun. Fastigheten HANINGE SÖDERBY HUVUDGÅRD 4:2 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lokaler (hyresrätt)	994
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15295
11	garageplatser	0
231	p-platser	0
<b>Totalt 501 objekt</b>		<b>16289</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 69 st 2 rok, 60 st 3 rok, 39 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Toivanen	Ordförande	2021-01-01	
Bengt Jonsson	Ledamot	2021-01-01	
Conny Bokvist	HSB-ledamot	2021-01-01	
Christina Majlöv	Ledamot	2021-01-01	
Thomas Broberg	Ledamot	2021-01-01	
Carina Carlsson	Ledamot	2021-01-01	
Per-Olof Karlsson	Ledamot	2021-01-01	
Kari Lintu	Ledamot	2021-01-01	
Eva Lundholm	Suppleant	2021-01-01	
Tobias Ferm	Suppleant	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Toivanen, Carina Carlsson, Bengt Jonsson, Thomas Broberg och Tobias Ferm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Carlsson, Per-Olof Carlsson, Kari Lintu, Mikael Toivanen.

Revisorer har varit: Per olof Trelje vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jens Milgunoff och Torgny Carlsson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2021. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna från och med 2022-01-01 med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 13 april 2021.

**Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Sagt upp och villkorsförändrat förrådsavtal.
- Tagit bort buskar och rabatter i anslutning mot fasader.
- Renoverat ytskikt i gästlägenheten i port 227.
- Installerat postboxar.
- Ny hemsida.
- Ny lekutrustning på gård 4 och 5.
- Ommålning av trapphus 2021.
- Ny belysningsarmatur med rörelsedetektor i trapphus 2021.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

- Relining av avloppsstammar 2020.
- Spolning av stammarna 2017.
- Ommålning av tak på sophusen utfördes 2016.
- Samtliga sophus fick plåtfasad och nya garageportar 2015.
- Byte av undercentraler 2013.
- Nya tak på samtliga hus 2012.
- Föreningen driftsatte ett elektroniskt passagesystem 2010.
- Genomfört dräneringsprojekt av vissa fastigheter grunder samt omledning av dagvatten och takavlopp våren 2008.
- Renovering av fastigheternas ventilationssystem 2006.
- 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.
- Bredband indraget i samtliga lägenheter och i några lokaler 2000.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Ommålning i källargångar.
- Energieffektiviseringsåtgärder (bl a förnya ventilationssystemet på vindarna).
- Laddstationer för elbilar och laddhybrider.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	203	173	219	218	232
Skuldsättning, kr/kvm	548	563	579	595	610
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	278	253	254	248	240
Driftskostnad, kr/kvm	607	596	546	543	525
Årsavgifter, kr/kvm	756	756	756	756	756
Totala intäkter, kr/kvm	814	777	773	771	768
Nettoomsättning, tkr	12 583	12 501	12 510	12 493	12 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 511	1 461	2 143	2 492	2 643
Soliditet, %	75	73	73	72	70

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 979 917	0	0	6 979 917
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 467 448	0	0	4 467 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 253 354	0	510 023	10 763 377
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 700 719</b>	<b>0</b>	<b>510 023</b>	<b>22 210 742</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	17 049 834	1 460 634	-510 023	18 000 445
Årets resultat, kr	1 460 634	-1 460 634	1 510 931	1 510 931
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 510 468</b>	<b>0</b>	<b>1 000 908</b>	<b>19 511 376</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 211 187</b>	<b>0</b>	<b>1 510 931</b>	<b>41 722 118</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 977 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 510 468
Årets resultat, kr	1 510 931
Reservation till underhållsfond, kr	-915 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 977
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 511 376</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 511 376</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge

Org.nr: 716417-6930

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 582 541	12 500 586
Erhållen ersättning	Not 2	<u>640 219</u>	<u>142 028</u>
		13 222 760	12 642 614
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-9 230 158	-9 099 944
Övriga externa kostnader	Not 4	-337 247	-278 854
Planerat underhåll		-404 977	-498 493
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-315 232	-333 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 386 173</u>	<u>-858 022</u>
Summa rörelsekostnader		-11 673 787	-11 068 682
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 548 972</b>	<b>1 573 932</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	30 792	9 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-68 833</u>	<u>-122 975</u>
Summa finansiella poster		-38 041	-113 299
<b>Årets resultat</b>		<b>1 510 931</b>	<b>1 460 634</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	47 289 212	44 786 045
Inventarier och maskiner	Not 9	148 064	164 669
		<u>47 437 276</u>	<u>44 950 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 437 776</u>	<u>44 951 214</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		48 998	14 755
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 968 235	2 675 395
Placeringskonto HSB Stockholm		219	218
Övriga fordringar	Not 11	16 995	9 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	631 850	605 675
		<u>2 666 297</u>	<u>3 305 170</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	6 500 000
Kassa och bank	Not 14	15 000	15 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 181 297</u>	<u>9 820 170</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>55 619 072</u></b>	<b><u>54 771 384</u></b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 979 917	6 979 917
Upplåtelseavgifter	4 467 448	4 467 448
Yttre underhållsfond	10 763 377	10 253 354
	<u>22 210 742</u>	<u>21 700 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 000 445	17 049 834
Årets resultat	1 510 931	1 460 634
	<u>19 511 376</u>	<u>18 510 468</u>
Summa eget kapital	<u>41 722 118</u>	<u>40 211 187</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 175 951	8 922 295
	<u>5 175 951</u>	<u>8 922 295</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 746 344	254 628
Leverantörsskulder	725 468	1 188 957
Skatteskulder	22 762	39 050
Fond för inre underhåll	2 144 722	2 104 048
Övriga skulder	Not 17 0	3 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 2 081 707	2 047 567
	<u>8 721 003</u>	<u>5 637 902</u>
Summa skulder	13 896 954	14 560 197
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>55 619 072</b></u>	<u><b>54 771 384</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 510 931	1 460 634
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 386 173	858 022
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 897 104</u>	<u>2 318 656</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 286	-102 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-408 615	260 172
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 420 203</u>	<u>2 476 097</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 872 735	-14 560 104
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-166 053
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 872 735</u>	<u>-14 726 157</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-254 628	-254 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-254 628</u>	<u>-254 628</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 707 160</b>	<b>-12 504 688</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 190 613</b>	<b>21 695 302</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 483 454</b>	<b>9 190 613</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,71 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 8,63% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

**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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 570 220	11 570 220
Hyror	924 989	936 459
Bredband	318 000	318 000
Övriga intäkter	207 946	145 291
Bruttoomsättning	<u>13 021 155</u>	<u>12 969 970</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-150 976	-180 160
Hyresförluster	-5 867	-7 452
Avsatt till inre fond	-281 772	-281 772
	<b><u>12 582 541</u></b>	<b><u>12 500 586</u></b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
Erhålen ersättning	640 219	142 028
	<b><u>640 219</u></b>	<b><u>142 028</u></b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 391 894	1 324 508
Reparationer	1 304 688	1 568 040
El	1 490 855	1 255 732
Uppvärmning	2 151 985	2 048 430
Vatten	878 975	814 454
Sophämtning	377 934	329 539
Fastighetsförsäkring	196 802	180 552
Kabel-TV och bredband	395 676	396 166
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	359 298	352 938
Förvaltningsarvoden	616 093	758 084
Övriga driftkostnader	65 958	71 501
	<b><u>9 230 158</u></b>	<b><u>9 099 944</u></b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 338	14 324
Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 149	47 034
Administrationskostnader	137 890	108 285
Extern revision	18 750	17 166
Konsultkostnader	0	28 925
Medlemsavgifter	63 120	63 120
	<b>337 247</b>	<b>278 854</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	196 000	189 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	44 000	66 000
Sociala avgifter	56 851	53 781
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	8 181	14 388
	<b>315 232</b>	<b>333 369</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	854	1 555
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	218
Ränteintäkter HSB bunden placering	29 188	6 973
Övriga ränteintäkter	750	930
	<b>30 792</b>	<b>9 676</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	68 799	97 369
Övriga räntekostnader	34	25 606
	<b>68 833</b>	<b>122 975</b>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	76 753 210	61 121 034
Anskaffningsvärde mark	1 832 350	1 832 350
Årets investeringar	3 872 735	15 632 176
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 458 295</b>	<b>78 585 560</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-33 799 515	-32 956 074
Årets avskrivningar	-1 369 568	-843 442
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 169 083</b>	<b>-33 799 515</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>47 289 212</b>	<b>44 786 045</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>164 999 000</b>	<b>164 999 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	732 602	566 549
Årets investeringar	0	166 053
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>732 602</b>	<b>732 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-567 933	-553 353
Årets avskrivningar	-16 605	-14 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-584 538</b>	<b>-567 933</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>148 064</b>	<b>164 669</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 995	9 127
	<b>16 995</b>	<b>9 127</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	626 183	598 967
	Upplupna intäkter	5 667	6 708
		<b>631 850</b>	<b>605 675</b>

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

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 500 000	6 500 000
		<b>5 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	15 000	15 000
		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

<b>Not 15</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	211919	0,70%	2022-09-30	3 691 716	200 000	
Stadshypotek AB	302092	0,80%	2023-09-01	5 230 579	54 628	
				8 922 295	254 628	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 649 155

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 175 951**

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

<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	3 746 344	254 628
		<b>3 746 344</b>	<b>254 628</b>

<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Källskatt	0	3 652
		<b>0</b>	<b>3 652</b>

<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	3 487	3 523
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 078 604	1 016 819
	Övriga upplupna kostnader	999 616	1 027 225
		<b>2 081 707</b>	<b>2 047 567</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfägeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisor utseende 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alfågeln 226 i Haninge för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Olof Trelje  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL TOIVANEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:42:49



**BENGT JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:41:29



**CHRISTINA MAJLÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 12:28:11



**CONNY BOKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:49:10



**PER-OLOF CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 10:38:50



**KARI LINTU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 17:54:44



**THOMAS BROBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:33:48



**CARINA CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:01:58



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 07:57:47



**PER OLOF TRELJE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 13:17:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Alfågeln 226 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 07:58:47



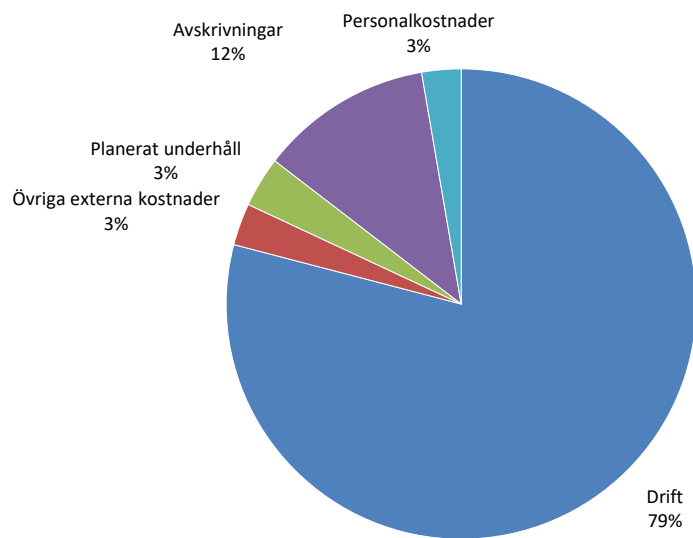
**PER OLOF TRELJE**

**Revisor**

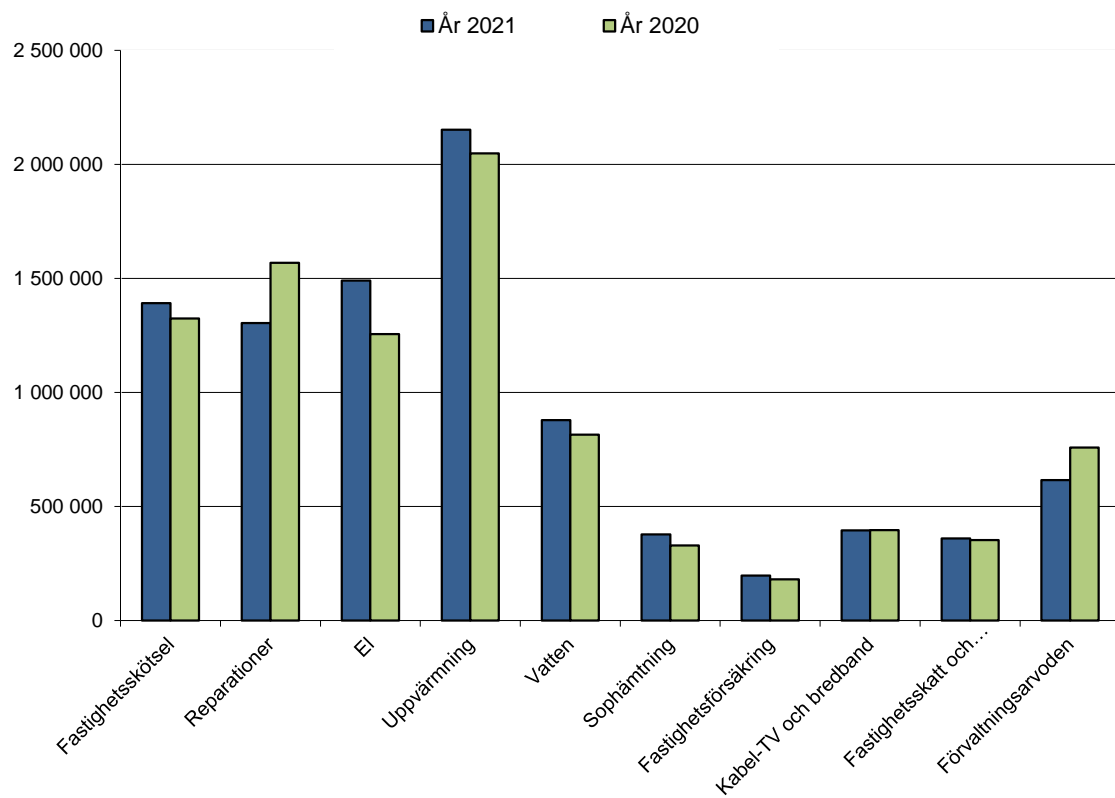
E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 12:56:12



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag till årsstämman 2022:

Mikael Toivanen omval 2 år ledamot

Carina Carlsson omval 2 år ledamot

Thomas Broberg omval 2 år ledamot

Tobias Ferm omval 2 år ledamot

Johanna Thörnqvist nyval 2 år suppleant

Valberedningen föreslår omval på revisor Per- Olof Trelje och revisorssuppleant Owe Berg på 1 år.

Med vänlig hälsning,  
Jens Milgunoff  
Ordf. Valberedningen





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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**