



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Mörbylund 11-15

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

HSB Brf Mörbylund 11-15

Kära boende,

Till följd av pandemin och smittorisken har vi de senaste två åren hållit stämman på gården mellan Mörbylund 17-21 och Mörbylund 23-27. Detta har varit en trevlig och fungerande lösning som vi tänker fortsätta med nu trots att risken för smittspridning har avtagit något.

Stämman kommer hållas på gården mellan Mörbylund 17-21 och Mörbylund 23-27. Även om stämman hålls utomhus **måste** man anmäla sin närvaro vid ankomst och få ett röstkort för att räknas som närvarande. **Stämman kommer att hållas oavsett väderlek, så tänk på att klä er efter väder!**

Närvara via fullmakt

Med anledning av en ny lag som trädde i kraft 15 april 2020 kan man nu vara fullmakt åt flera personer än en. Därför ställer **hela styrelsen** upp på att vara fullmaktstagare åt de medlemmar som önskar närvara men inte vill vara på plats fysiskt. **Observera!** Om man lämnar en fullmakt så röstar man som fullmaktstagaren **om inget annat specificeras**.

- Fullmaktsmallen finner ni längst bak i detta häfte, riv ut den och lämna in till er fullmaktstagare innan stämman.
- Vid frågor om fullmakten kontakta oss på styrelsen@morbylund.se eller lägg en lapp i brevlådan så kontaktar vi dig.
- Om fullmakten ska lämnas till någon i styrelsen måste den vara oss tillhanda senast den 26/5 kl. 16.00. Våra namn hittar ni på hemsidan www.morbylund.se/kontakt. Det går bra att släppa den i brevlådan utanför port 13B.
- Om ni önskar lämna fullmakten till någon annan så räcker det att den personen tar med fullmakten, ifylld, till stämman.
- Muntliga fullmakter godkänns inte, **endast skriftliga**.

Vad kan jag göra för att hjälpa styrelsens arbete om jag inte kan närvara på stämman?

Du kan lämna dina uppgifter via morbylund.se/boendeuppgifter. Detta underlättar när vi ska skicka ut viktig information och gör det enklare för dig att få info när något sker i din lägenhet (alltifrån planerade besök till akuta vattenskador!).

Styrelsen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mörbylund 11-15

Kallelse ordinarie föreningsstämma

HSB Brf Mörbylund 11-15 i Danderyd, kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum, tid: **2022-05-31, kl 18:30**

Plats: Uppe på västra gården mellan Mörbylund 17-21 och Mörbylund 23-27, Mörbylund.

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens 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, se bilaga 1
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse, se bilaga 2
- 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 ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman, se bilaga 3
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter, se bilaga 3
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant, se bilaga 3
- 20 Val av revisor/er och suppleant, se bilaga 3
- 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 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde - Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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.

Har man skuld till föreningen får man inte närvara på stämman, om du vill veta om du har skuld till föreningen kontaktar du HSB medlemsservice på 010-442 11 00 eller via mejl på service.stockholm@hsb.se.

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, 2021, företräda fler än en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Observera! Styrelsen vill observera medlemmarna om att årsredovisningen i år har signerats digitalt och att en stämpel syns botten på varje blad, varför signaturer uteblivit på de sista sidorna.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Org.nr: 769623-9305

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Sjukhuset 17 i Danderyd kommun.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	204	8 091
Hysesrätter	21	1 106
Lokaler	4	9

Föreningens fastighet är byggd 1972, värdeår 1972.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Med ett tillägg för styrelseansvarförsäkring hos AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är, tillsammans med två andra föreningar i Mörbylund, medlem i Mörbylunds Samfällighetsförening, där garage, parkering, markskötsel och systemet för hushållssopor sköts av samfällighetsföreningen. Andelstal i samfälligheten är 35%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 4,5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Genomfört en OVK.

Genomfört ett radiatorventilsbyte och ersatt gamla ventiler med termostatventiler.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	OVK med renföring av befintliga kanaler
2021	Radiatorer	Radiatorventilsbyte, uppgradering till termostatventiler som kommer minska värmekostnader
2019-2020	Stamreovering	Byta ytskikt på samtliga badrum samt Relining på stående stammar
2019-2020	Gavelfasad	Husets båda gavelfasader har fått ny isolering och nytt tegel
2019-2020	Lokaler plan -2	Lokaler på plan -2 har omvandlats från lokalutrymme till bostäder
2019-2020	Allmänna utrymmen	Allmänna utrymmen får nya ytskikt i form av nymålade väggar samt nya innertak med nya LED-lampor
2019	Fläktrum	Samtliga fläktmotorer är utbytta samt kompletterande styrsystem och schuntgrupp
2019	Allmänna dörrar	Samtliga dörrar som berör boende har fått nyckelbricksås
2018	Hissar	Installerat nya innerförrar i hissarna på Mörbylund 11
2018	Ventilation	OVK
2018	Byggnad	Energideklaration
2016-2017	Fönster och balkongdörrar	Utbytta
2015	Entréportar	Målning och installation av automatiska dörröppnare och kodlås
2015	Undercentral	Byte, installation samt komplettering av utrustning för datastyrning

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Övriga väsentliga händelser

Upplåtit en hyresrätt för 3.1 miljoner kronor
Sett till så att alla som är berättigade förråd har fått ett
Aktivt placerat likvida medel så föreningen får ut en hög avkastning
Amorterat ca 5 miljoner kronor på lån

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-31 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Saina Nia	Ordförande
Anastasia Nyman	Ledamot
Nicole Falk Sundman	Ledamot
Jonatan Ödman	Ledamot
Josefine Havdelin	Ledamot
Nikta Chegini	Ledamot
Henrik Wahren	HSB-ledamot
Kristofer Svensson	Suppleant
Bo Svängård	Suppleant
Enedia Berisha	Suppleant

Styrelsen har under 2021-05-31 (stämmomodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Embla Gullström	Ordförande
Nikta Chegini	Ledamot
Anastasia Nyman	Ledamot
Moa Svalling	Ledamot
Henrik Wahren	HSB-ledamot
Kristofer Svensson	Suppleant
Bo Svängård	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Embla Gullström, Bo Svängård, Kristofer Svensson, Nicole Falk Sundman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Embla Gullström, Nikta Chegini, Anastasia Nyman och Moa Swalling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Dairi Nurmik	Föreningsvald ordinarie
Gunnel Bjerlinger	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bo Svängård och Nicole Falk Sundman.

Valberedning

Valberedningen består av Viktor Brodin samt Frida Lanhammar.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Underhållsplan

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-14.

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 247 (239) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 38 (29) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	165	45	26	-75	-80
Skuldsättning, kr/kvm	11 972	12 536	11 493	11 406	11 304
Räntekänslighet, %	17%	19%	20%	22%	26%
Energikostnad, kr/kvm	191	207	193	176	230
Driftskostnad, kr/kvm*	613	633	611	651	678
Årsavgifter, kr/kvm	824	756	671	647	608
Totala intäkter, kr/kvm*	944	1 159	877	864	842

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	9 155	8 410	8 088	8 064	7 956
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 240	-8 564	-4 551	-5 187	-4 807
Soliditet %	65%	64%	63%	64%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

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.

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 bostadsrätts 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.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		9 155 101
Rörelsekostnader	-	11 911 610
Finansiella poster	-	1 483 009
Årets resultat		-4 239 518
Planerat underhåll	+	436 740
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 322 361
Årets sparande		1 519 583
Årets sparande per kvm total yta		165

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	215 315 180	27 001 503	515 554	-22 039 340	-8 564 338
Reservering till fond 2021			542 000	-542 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-436 740	436 740	
Balanserad i ny räkning				-8 564 338	8 564 338
Upplåtelse lägenheter	1 649 375	1 450 625			
Årets resultat					-4 239 518
Belopp vid årets slut	216 964 555	28 452 128	620 814	-30 708 938	-4 239 518

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

Balanserat resultat	-30 603 678
Årets resultat	-4 239 518
Reservering till underhållsfond	-542 000
Ianspråktagande av underhållsfond	436 740
Summa till stämmans förfogande	-34 948 456

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-34 948 456
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 155 101	8 409 606
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 545 189	-5 439 060
Övriga externa kostnader	Not 3	-196 293	-375 973
Planerat underhåll		-436 740	-227 222
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-411 026	-421 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 322 361	-5 335 746
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-3 418 524
Summa rörelsekostnader		-11 911 610	-15 218 238
Rörelseresultat		-2 756 509	-6 808 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	48 779	11 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 531 788	-1 767 344
Summa finansiella poster		-1 483 009	-1 755 705
Årets resultat		-4 239 518	-8 564 338

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	315 251 926	319 275 424
Inventarier och maskiner	Not 9	162 030	248 466
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
		<u>315 413 956</u>	<u>319 523 890</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>315 414 456</u>	<u>319 524 390</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 024	19 272
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 552 246	7 881 949
Placeringskonto HSB Stockholm		89	89
Övriga fordringar	Not 12	157 052	111 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	339 632	350 992
		<u>2 055 044</u>	<u>8 363 743</u>
Kassa och bank	Not 14	5 974 535	1 859 201
Summa omsättningstillgångar		<u>8 029 579</u>	<u>10 222 945</u>
Summa tillgångar		<u>323 444 035</u>	<u>329 747 334</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	216 964 555	215 315 180
Upplåtelseavgifter	28 452 128	27 001 503
Yttre underhållsfond	620 814	515 554
	<u>246 037 497</u>	<u>242 832 237</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-30 708 938	-22 039 340
Årets resultat	-4 239 518	-8 564 338
	<u>-34 948 456</u>	<u>-30 603 678</u>
Summa eget kapital	<u>211 089 041</u>	<u>212 228 559</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 49 277 376	75 927 521
	<u>49 277 376</u>	<u>75 927 521</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 60 927 521	39 475 594
Leverantörsskulder	539 245	461 395
Övriga skulder	Not 17 85 962	46 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 524 890	1 607 422
	<u>63 077 618</u>	<u>41 591 254</u>
Summa skulder	112 354 994	117 518 775
Summa eget kapital och skulder	<u>323 444 035</u>	<u>329 747 334</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 239 518	-8 564 338
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 322 361	5 335 746
Utrangering stambyte	0	3 418 524
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 082 843	189 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 003	174 652
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 436	-2 697 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 096 277	-2 333 014
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 212 427	-46 039 514
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 212 427	-46 039 514
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 198 218	9 395 646
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 100 000	32 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 098 218	41 740 646
Årets kassaflöde	-2 214 369	-6 631 882
Likvida medel vid årets början	9 741 239	16 373 121
Likvida medel vid årets slut	7 526 870	9 741 239

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 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 2,20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 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 1 459 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.

Uppskjuten skatt

"Föreningen köpte samtliga aktier i Stena Fastigheter Danderyd AB av Stena Fastighetsförvaltning AB 215 763 557. Stena Fastigheter Danderyd AB sålde sedan fastigheten för 32 540 915 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger skattemässigt värde. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr."□

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 670 086	6 067 080
Individuell mätning el	513 944	406 158
Hyror	1 809 924	1 661 549
Bredband	3 648	14 848
Övriga intäkter	309 199	348 575
Bruttoomsättning	<u>9 306 801</u>	<u>8 498 210</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-151 554	-88 604
Hyresförluster	-146	0
	9 155 101	8 409 606
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 004 574	415 011
Reparationer	830 293	1 166 147
El	814 063	911 617
Uppvärmning	1 043 522	1 029 717
Vatten	412 123	370 178
Sophämtning	121 488	150 985
Fastighetsförsäkring	107 934	99 407
Kabel-TV och bredband	245 355	270 768
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	329 035	322 285
Förvaltningsarvoden	549 069	624 533
Övriga driftkostnader	87 733	78 412
	5 545 189	5 439 060
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 181	15 811
Hyror och arrenden	11 558	27 058
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 152	13 872
Administrationskostnader	54 586	120 346
Extern revision	28 125	21 250
Konsultkostnader	39 867	143 663
Medlemsavgifter	33 824	33 974
	196 293	375 973
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	282 099	273 000
Revisionsarvode	13 000	13 000
Övriga arvoden	17 000	37 075
Löner och övriga ersättningar	1 143	0
Sociala avgifter	97 784	98 637
	411 026	421 712
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering av befintliga stammar	0	3 418 524

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 367	2 129
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	89
Övriga ränteintäkter	47 411	9 420
	48 779	11 639
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 529 684	1 766 083
Övriga räntekostnader	2 104	1 261
	1 531 788	1 767 344

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	236 164 452	155 490 171
Anskaffningsvärde mark	103 623 923	103 623 923
Årets utrangeringar	0	-4 346 480
Årets investeringar	1 212 428	46 039 514
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	38 981 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 000 802	339 788 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 512 951	-16 207 916
Årets avskrivningar	-5 235 925	-5 232 991
Årets utrangeringar	0	927 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 748 876	-20 512 951
Utgående bokfört värde	315 251 926	319 275 424
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	76 000	76 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	192 076 000	192 076 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	847 770	847 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 770	847 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-599 304	-496 549
Årets avskrivningar	-86 436	-102 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 741	-599 304
Bokfört värde	162 030	248 466
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	38 981 247
Årets investeringar	0	26 680 472
Omklassificering till byggnad	0	-65 661 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	149 003	98 743				
	Skattefordran	8 049	14 799				
	Övriga fordringar	0	-2 100				
		157 052	111 442				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	339 632	350 992				
		339 632	350 992				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kassa och bank						
	Swedbank	5 974 535	1 859 201				
		5 974 535	1 859 201				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758202650	0,69%	2025-03-19	10 000 000	0	
	Nordea	39798254384	0,40%	2022-10-19	46 277 521	0	
	Swedbank	2855444507	3,15%	2024-09-25	15 000 000	0	
	Swedbank	2855444564	2,91%	2022-09-23	14 650 000	50 000	
	Swedbank	2953998784	0,36%	2023-09-25	24 277 376	0	
					110 204 897	50 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					109 954 897	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 277 376	
	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					132 510 000	132 510 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				60 927 521	39 475 594	
					60 927 521	39 475 594	
Not 17	Övriga skulder						
	Momsskuld				20 286	40 243	
	Källskatt				7 212	6 600	
	Övriga kortfristiga skulder				58 464	0	
					85 962	46 843	

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	156 626	167 199
Förutbetalda hyror och avgifter	923 274	900 948
Övriga upplupna kostnader	444 990	539 275
	1 524 890	1 607 422

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anastasia Nyman

.....
Embla Gullström

.....
Henrik Wahren

.....
Moa Svalling

.....
Nikta Chegini

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mörbylund 11-15, org.nr. 769623-9305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörbylund 11-15 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. Revisoreernas 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.
- 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 Mörbylund 11-15 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dairi Nurmik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMBLA GULLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 10:54:16



MOA SVALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 20:33:04



ANASTASIA NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 21:24:24



NIKTA CHEGINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 10:35:01



HENRIK WAHREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:58:50



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:27:21



NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:17:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mörbylund 11-15 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:27:05



NURMIK DAIRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 14:49:59





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mörbylund 11-15

Valberedningens nomineringar av ledamöter och suppleanter till stämman den 31/5-22 är:

Nikta Chegini - Ledamot
Anastasia Nyman - Ledamot
Moa Swalling - Ledamot
Emilia Santamaria - Ledamot
Emma Christiansson - Ledamot
Frida Lanhammar - Ledamot
Tuulikki Bogman - Suppleant
Viktor Brodin - Suppleant
Kristofer Svensson - Suppleant
Fabian Tiedemann - Suppleant

Valberedningens nomineringar till revisor samt revisorssuppleant är:

Dairi Nurmik - Revisor
Revisorssuppleant - saknas

Arvode:

Valberedningen föreslår att styrelsen får behålla samma arvode om 6 prisbasbelopp även för kommande period med motiveringen att föreningen, som består av 225 lägenheter, kräver kontinuitet i styrelsearbetet.



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 2022-04-15 tom 2022-12-31.

Observera! Den som lämnar fullmakt röstar som fullmakttagaren, om inget annat anges.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för att

företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer (3-siffrigt) i HSB Brf. Mörbylund 11-15.

Bostadsrättshavarens namnteckning:

Namnförtydligande:

.....

.....

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