



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Reimer

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Org.nr: 702001-7559

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse

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 Flaskan 1 och 3 samt Råkenholmen 10 och 11 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	184	11 191
Lokaler	28	240
Parkerings- och garageplatser	63	0
Mark inkl parkyta och p-platser		17 605

Föreningen arrenderar mark från Stockholms kommun intill P5; marken disponeras för parkeringsplatser.

Föreningens fastighet är byggd 1944 och har värdeår 1944.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfälligheten Reimersholmes sopsugsanläggning.  
Föreningens andel är 11 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under 2021 fr.o.m. 1 juli höjdes årsavgifterna med 5%.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Injustering av värme på samtliga radiatorer i föreningens hus. Arbetet startade i september 2021 med montering av nya ventiler, varefter följde montering av termostater. Åtgärden syftar till att skapa en jämn inomhustemperatur i föreningens lägenheter. Några lägenheter återstår, då entreprenören inte fått tillträde. Ny avisering kommer att skickas ut till dessa. Radiatorventiler i vissa källarutrymmen gick ej att byta och får vänta tills våren 2022. Temperaturen blev jämnare i samtliga hus. Ett fåtal radiatorer med lågt flöde upptäcktes dock och kommer att justeras senare. En del lägenheter med yttervägg mot norr och på entréplanen med källare eller berggrund under visade sig sämre isolerade än beräknat. Även våningarna på plan 7 med taket mot vindförråden var sämre isolerade än vad befarat.

Entreprenören kommer att justera värmeflöden från radiatorerna i dessa lägenheter. Hjälper inte detta måste framledningstemperaturen till samtliga hus höjas, vilket minskar en del av energibesparingen. Styrelsen avvaktar resultatet av kommande justering.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Byggnad	Relining av avloppsstammar under bottenplatta i P5, P3 och P4
2021-2022	Värmesystem	Värmeinjustering och byte av radiatorventiler
2021	Installationer	Rensning av ventilationskanaler
2021	Byggnad	Stamspolning
2021	Byggnad	Dränering P6 med anledning av vattenskada, samt besiktning av föreningens övriga fastigheter
2021	Byggnad	Relining av avloppsstammar och stickledningar i P6 samt undersökning av avloppsstammar i P5, P3 och P4

## Förvaltningsberättelse

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Byggnad	Radonmätning
2020	Byggnad	Renovering av bastun inkl våtutrymme och omklädningsrum
2020	Ventilation	Värmeinjustering och eventuellt byte av radiatorventiler
2020	Expeditionen	Byte av entredörr
2020	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll
2020	Byggnad	Byte av rökluckor
2020	Markytor/P-platser	Säkring och återställande av el till parkeringar
2020	Markytor/Trappa	Upprustning av åsnetrappa
Kommande	Hissar	Byte av hissar vid behov
2018-2019	Byggnad (P5, P3, P4, P6)	Fasad- och takrenovering samt byte av fönster och balkongskärmar
2018-2019	Byggnad (P5, P3, P4, P6)	Byte av anslutande ytterbelysningsarmaturer
2018-2019	Byggnad (P5, P3, P4, P6)	Ventilationsjustering efter fönsterbyte
2018	Byggnad	Ny grovtvättmaskin
2018	El	Mätning av elkapacitet som underlag till byte från gasspis till elspis
2018	El	El till motorvärmare har stängts av pga säkerhetsrisk

### Övriga väsentliga händelser

Fläkten i P3 var ur funktion, byttes ut och ersattes med ny till en kostnad av 145 TSEK. Kostnaden blev hög, då ingen fläkt motsvarande den utbytta kunde levereras inom rimlig tid. Ventilation i 4/5 rum och kök i P6 fungerade dåligt. Inspektion av husets fläkt visade att en stor dammkaka täckte fläkten, som rengjordes. Rengöring av ventilationskanaler får anstå till kommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Samtliga fläktar kontrollerades för missljud och annan symtom. De visade inga specifika ålderstecken.

Linor till hissen i P3 byttes ut efter att säkerhetsbesiktning gjorts och en kardel i hisswiren var av. Kone slarvade sedan bort felanmälan. Till följd av detta kom arbetet med hissen att vara avstängd ca en vecka. Kone, med vilken föreningen har drifts- och underhållsavtal för hissarna, kontaktades efteråt. De bad om ursäkt för det inträffade och lovade att misstaget inte skulle upprepas. Det inträffade gjorde att föreningen tog in ytterligare anbud på underhåll av hiss. Det visade att det inte finns några fördelar för föreningen att byta leverantör.

Under 2021 påbörjades och genomfördes inventering av de förråd som tillhör bostadsrätterna. Syftet med inventeringen är att skapa en förteckning över alla förråd samt att frigöra de förråd som ingen brukar. När inventeringen är klar skall alla lägenheter ha 1 större förråd (förvaringskontor på vind eller i källarplan) och 1 källarförråd (matkällare) i enlighet med föreningens ekonomiska plan. I förteckningen kopplas förråden till respektive lägenhetsnummer.

Almsjukan tar sitt grepp om vår holme. En sjuk alm på föreningens mark i övre delen av slätten mot Reimersholmsgatan togs ned. Styrelsen undersöker om vi under kommande år skall anlita arborist för trädinventering.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Stämman genomfördes med poströstning på grund av pågående pandemi och föreskrivna restriktioner. Vid stämman röstade 103 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-02 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Annika Steberg  
Hans Kringstad  
Ulla Hansson  
Petter Wigell  
Tove Elisabet Granberg  
Mona Lantzourakis  
Lena Lindborg

#### Roll

Ordförande  
Ledamot, fastighetsansvarig och vice ordf; avgick vid årsstämma 2021  
Ledamot, sekreterare  
Ledamot, ekonomiansvarig  
Ledamot, medlemsinformation  
Ledamot; avgick vid årsstämma 2021  
Ledamot, HSB representant

Malcolm Horal  
Christer Tennstedt

Suppleant; avgick vid årsstämma 2021  
Suppleant

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen har under 2021-06-02 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Annika Steberg	Ordförande
Petter Wigell	Ledamot, ekonomiansvarig och vice ordf
Ulla Hansson	Ledamot, sekreterare
Christer Tennstedt	Ledamot, fastighetsansvarig; valdes vid ordinarie vid årsstämma 2021
Tove Elisabet Granberg	Ledamot, medlemsinformation
Ann-Sofie Aspling	Ledamot, mark-och parkansvarig; valdes vid ordinarie årsstämma 2021
Lena Lindborg	Ledamot, HSB representant
Claes Prentius	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma var: Mona Lantzourakis, Hans Kringstad, Malcolm Horal. Shahab Moshtagh avgick tidigare under året då han flyttade från föreningen. Det tillkom Ann-Sofie Aspling och Claes Plentius tillträdde

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit: styrelsen två i förening.  
Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

### Revisorer

Robert Östling	Föreningsvald ordinarie
Angela Mohlin	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedning har varit: Eva-Britt Henmark (sammankallande), Benigna Polonyi och Ingela Bergren vald vid föreningsstämman.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-24.

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 245 (240) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 9 (15) överlåtelser skett.

## Förvaltningsberättelse

### 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	170	120	120	133	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 703	4 682	4 718	3 160	1 639
Räntekänslighet, %	7%	7%	7%	5%	3%
Energikostnad, kr/kvm	211	188	205	209	205
Driftskostnad, kr/kvm*	504	527	523	528	463
Årsavgifter, kr/kvm	679	662	662	662	662
Totala intäkter, kr/kvm*	705	682	680	681	682

\*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	8 059	7 798	7 774	7 784	7 793
Resultat efter finansiella poster i tkr	-57	-1 032	312	502	1 140
Soliditet %	10%	10%	12%	16%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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 bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

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

#### Energikostnader

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

## Förvaltningsberättelse

### 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 bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

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

### 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		8 059 012
Rörelsekostnader	-	7 763 189
Finansiella poster	-	352 783
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 961</b>
Planerat underhåll	+	378 789
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 619 256
<b>Årets sparande</b>		<b>1 941 084</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>170</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 663	2 547 639	2 852 722	1 529 567	-1 032 259
Reservering till fond 2021			580 000	-580 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-378 789	378 789	
Balanserad i ny räkning				-1 032 259	1 032 259
Årets resultat					-56 961
Belopp vid årets slut	502 663	2 547 639	3 053 933	296 097	-56 961

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	497 308
Årets resultat	-56 961
Reservering till underhållsfond	-580 000
Ianspråktagande av underhållsfond	378 789
Summa till stämmans förfogande	<b>239 136</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>239 136</b>
-------------------------	----------------

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 059 012	7 797 684
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 356 056	-5 572 263
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 043	-179 842
Planerat underhåll		-378 789	-800 912
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 046	-267 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 619 256	-1 600 162
Summa rörelsekostnader		-7 763 189	-8 420 677
<b>Rörelseresultat</b>		<b>295 822</b>	<b>-622 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	766	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-353 549	-410 281
Summa finansiella poster		-352 783	-409 266
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 961</b>	<b>-1 032 259</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 7	59 552 810	59 237 515
Inventarier och maskiner	Not 8	6 916	32 091
Pågående nyanläggningar	Not 9	682 750	0
		<u>60 242 476</u>	<u>59 269 606</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 243 976</u>	<u>59 271 106</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 11	2 601	2 601
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 830	8 982
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 198 079	2 021 473
Övriga fordringar	Not 12	19 035	27 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	178 607	183 953
		<u>1 402 551</u>	<u>2 242 005</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 405 152</u>	<u>2 244 606</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>61 649 128</b></u>	<u><b>61 515 712</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	502 663	502 663
Upplåtelseavgifter	2 547 639	2 547 639
Yttre underhållsfond	3 053 933	2 852 722
	<u>6 104 235</u>	<u>5 903 024</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	296 097	1 529 567
Årets resultat	-56 961	-1 032 259
	<u>239 136</u>	<u>497 308</u>
Summa eget kapital	<u>6 343 371</u>	<u>6 400 332</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>10 796 155</u>	<u>2 197 141</u>
	10 796 155	2 197 141
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 42 963 368	51 323 390
Leverantörsskulder	357 426	384 504
Skatteskulder	25 431	22 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 163 377</u>	<u>1 187 695</u>
	44 509 602	52 918 239
Summa skulder	55 305 757	55 115 380
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>61 649 128</u></b>	<b><u>61 515 712</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-56 961	-1 032 259
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 619 256	1 600 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 562 295	567 903
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 060	-46 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-48 615	-1 392 371
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 529 740	-870 527
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 592 126	-175 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 592 126	-175 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	238 992	-409 356
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	238 992	-409 356
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-823 394</b>	<b>-1 454 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 021 473</b>	<b>3 476 356</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 198 079</b>	<b>2 021 473</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 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 2,3% 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.

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 629 116	7 443 936
Hyrer	391 616	315 153
Övriga intäkter	60 967	63 710
Bruttoomsättning	<u>8 081 699</u>	<u>7 822 799</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 687	-25 115
	<b>8 059 012</b>	<b>7 797 684</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 534 108	1 500 017
Reparationer	546 196	889 665
El	284 645	262 509
Uppvärmning	1 888 107	1 649 769
Vatten	244 169	233 637
Sophämtning	55 615	55 629
Fastighetsförsäkring	106 372	87 591
Kabel-TV och bredband	111 000	111 045
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	290 696	285 176
Förvaltningsarvoden	151 496	361 539
Tomträttsavgäld	100 276	100 000
Övriga driftkostnader	43 375	35 686
	<b>5 356 056</b>	<b>5 572 263</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 676	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 605	9 925
Administrationskostnader	85 774	51 567
Extern revision	18 125	27 500
Konsultkostnader	13 513	62 500
Medlemsavgifter	28 350	28 350
	<b>151 043</b>	<b>179 842</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	187 201	192 699
Revisionsarvode	14 190	13 950
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	56 655	56 849
	<b>258 046</b>	<b>267 498</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	593	784
Övriga ränteintäkter	173	231
	<b>766</b>	<b>1 015</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	352 901	409 448
Övriga räntekostnader	648	833
	<b>353 549</b>	<b>410 281</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	74 940 343	74 765 343
Anskaffningsvärde mark	1 008 459	1 008 459
Årets investeringar	1 909 376	175 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 858 178</b>	<b>75 948 802</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 711 287	-15 136 300
Årets avskrivningar	-1 594 081	-1 574 987
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 305 368</b>	<b>-16 711 287</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>59 552 810</b>	<b>59 237 515</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	809 000	809 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	243 000 000	243 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 415 000	1 415 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>355 224 000</b>	<b>355 224 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	125 875	125 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 875</b>	<b>125 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-93 784	-68 609
Årets avskrivningar	-25 175	-25 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 959</b>	<b>-93 784</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 916</b>	<b>32 091</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	682 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>682 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Bostadsrätter</b>		
Bostadsrätter	2 601	2 601
	<b>2 601</b>	<b>2 601</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 035	15 097
Övriga fordringar	0	12 500
	<b>19 035</b>	<b>27 597</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	178 607	183 953
	<b>178 607</b>	<b>183 953</b>

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

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	25867246	0,60%	2023-06-28	5 897 430	86 868	
SEB	29823480	0,70%	2024-03-28	3 415 320	0	
SEB	30943953	2,13%	2023-12-28	2 110 273	540 000	
Stadshypotek AB	344872	0,41%	2022-02-14	9 475 000	0	
Stadshypotek AB	368418	0,41%	2022-02-16	9 191 168	0	
Stadshypotek AB	386374	0,41%	2022-04-25	9 045 500	0	
Stadshypotek AB	429467	0,50%	2022-03-23	274 832	0	
Stadshypotek AB	425284	0,41%	2022-12-07	14 144 250	0	
Stadshypotek AB	429461	0,50%	2022-03-23	205 750	0	
				53 759 523	626 868	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 625 183

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 796 155**

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 54 492 000 54 492 000

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	42 963 368	51 323 390
	<b>42 963 368</b>	<b>51 323 390</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	22 599	26 844
Förutbetalda hyror och avgifter	740 289	705 916
Övriga upplupna kostnader	400 489	454 935
	<b>1 163 377</b>	<b>1 187 695</b>

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

<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Annika Steberg.....  
Ann-Sofie Aspling.....  
Christer Tennstedt.....  
Lena Lindborg.....  
Petter Wigell.....  
Tove Elisabet Granberg.....  
Ulla Hansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Robert Östling.....  
Joakim Häll  
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reimer i Stockholm, org.nr. 702001-7559

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reimer i Stockholm 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. Revisorerans 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. Risker 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 Reimer i Stockholm 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Robert Östling  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA STEBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 18:55:25



**PETTER WIGELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 17:03:07



**ULLA HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 09:42:37



**CHRISTER TENNSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 12:56:57



**ANN-SOFIE ASPLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 12:47:55



**TOVE ELISABET GRANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:14:01



**LENA LINDBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 12:09:29



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 21:22:30



**ROBERT ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 22:00:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 21:22:43



**ROBERT ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 21:58:47





# 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**