



HSB BRF SKURUBERG ÅRSREDOVISNING 2016



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Skuruberg i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

den 23 maj klockan 19:00 i matsalen Saltängens skola.

Från klockan 18.30 bjuder vi på smörgås.

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Information om styrelsens hantering av motioner vid föregående års stämma.
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 a Val av tvättstugetomte
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, version 5.
- 25 Inkomna motioner
 - 25.1. Grusa stigen bakom Fasanvägen 29/27
- 26 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen



Org Nr: 714000-1376

Styrelsen för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Org.nr: 714000-1376

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKURUBERG I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 243:1 med adress Fasanvägen 27, 29 och 31 och Sicklaön 244:1 med adress Fasanvägen 30, 32 och 34 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	7639
Hysesrätter	0	0
Lokaler	10	253
Parkeringsplatser	23	

Föreningens fastigheter är byggda 1958-1960. Värdeår är 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen har ingen del i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Den sedan tidigare påbörjade förnyelsen av planteringarna fortsatte under året. Växtlighet har bytts ut och flyttats till mer lämplig plats med syfte att göra det mer trivsamt och lättskött. Bland annat har åtgärder vidtagits vid Fasanvägen 29.

I enlighet med planen har renovering av samtliga tak påbörjats. Föreningen har under många år drabbats av återkommande takläckage vilket åsamkat de boende stor olägenhet och medfört stora och oförutsedda kostnader för föreningen. Styrelsen beslutade efter besiktning av taken och konsultation av expertis att byta ut yttertaken. Styrelsen har därefter anlitat Plåtkonsult Ola Svensson AB som konsult och projektledare. Efter upphandling anlätades LW Sverige AB i en

totalentreprenad för att renovera alla föreningens hustak. Arbetet påbörjades med Fasanvägen 31 i slutet av oktober 2016. Tidplanen innebär att man därefter tar husen i följande ordning, 29, 27, 30, 32 och 34. Hela arbetet ska enligt tidplanen vara slutfört i januari 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2018	Byggnader	Byte av yttertak på samtliga hus
2017	Utemiljö	Fortsatt förnyelse av planteringar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Byggnader	Trapphusmålning
2008	Byggnader	Byte av fönsterbågar
2007	Byggnader	Anslutning av fjärrvärme
2004	Byggnader	Stamrenovering vatten avlopp och el

Övriga väsentliga händelser

Samtliga vattensador från 2015 har åtgärdats och är även reglerade ekonomiskt.

Nacka Drift & Skötsel AB är från och med augusti anlitade av styrelsen som fastighetskötare i föreningen.

Fredrik Hörnfeldt vid HSB Stockholm är ny fastighetsförvaltare från och med juni 2016.

Ny leverantör av el till föreningen är från och med 1 september 2016 Skellefteå Kraft AB, som lämnade bästa villkor vid upphandling av el.

Styrelsen har med stöd av konsult från HSB Stockholm och i konkurrens mellan flera banker beslutat att ta upp nya lån för att bekosta takrenoveringen. Bästa villkor lämnades av Handelsbanken och ett lån om 8 Mkr tas upp i början på 2017 och ett lån om 7 Mkr i mitten av 2017.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Perioden 2016-01-01 – 2016-05-23

Dag Gustavsson	Ordförande
Henrik Strömsöe	Ledamot, vice ordförande
Rose-Marie Löfvenius	Ledamot, sekreterare
Lina Bjernevald	Ledamot, kassör
Anna Lönnerberg	Ledamot
Sofia Cele	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Mona Boström	Suppleant

Perioden 2016-05-23 – 2016-12-31

Mona Boström	Ordförande
Henrik Strömsöe	Ledamot, vice ordförande
Rose-Marie Löfvenius	Ledamot, sekreterare
Lina Bjernevald	Ledamot, kassör
Dag Gustavsson	Ledamot,
Jerry Stribrant	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Nathalie Borsch	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mona Boström, Dag Gustavsson, Lina Bjernevald samt Jerry Stribrant som lämnat föreningen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman har tecknats av två i förening. Under perioden fram till 2016-05-23 var Dag Gustavsson, Henrik Strömsöe, Lina Bjernevald och Sofia Cele firmatecknare. Efter detta datum var Mona Boström, Henrik Strömsöe, Lina Bjernevald och Dag Gustavsson firmatecknare.

Revisorer

Daniel Berggren	Föreningsvald ordinarie
Daniel Jonsson	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Rose-Marie Löfvenius med Henrik Strömsöe som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Arneby, Sofia Cele och Ylva Wiman med Fredrik Arneby som sammankallande. Valberedningens sammankallande har lämnat föreningen under året.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-01. Vid besiktningen framkom att några mindre underhållsarbeten behöver göras, bland annat målning vid grovsophuset samt räcken vid parkeringen. Översyn av balkongplattorna behöver göras och styrelsen har beslutat att det kan ske efter takreoveringen då det inte bedöms vara akut.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 142 (138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 13 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 006 023	5 608 819	5 412 103	5 438 095
Resultat efter finansiella poster	1 060 848	-342 792	711 872	360 645
Årsavgift*, kr/kvm	668	669	668	668
Drift**, kr/kvm	426	529	362	369
Belåning, kr/kvm	2798	2849	2993	3113
Soliditet, %	29 %	26 %	26 %	24 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 600	3 485 725	1 583 116	3 218 573	-342 792
Resultatdisposition			110 000	-452 792	342 792
Årets resultat					1 060 848
Belopp vid årets slut	509 600	3 485 725	1 693 116	2 765 781	1 060 848

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

Balanserat resultat	2 875 781
Årets resultat	1 060 848
Reservering till underhållsfond	-155 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>45 000</u>
Summa till stämmans förfogande	3 826 629

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 826 629
-------------------------	-----------

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

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 006 023	5 608 819
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 366 066	-4 179 558
Övriga externa kostnader	Not 3	-91 673	-63 746
Planerat underhåll		-45 000	-263 269
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-186 304	-182 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 247	-578 247
Summa rörelsekostnader		<u>-4 267 290</u>	<u>-5 267 379</u>
Rörelseresultat		1 738 733	341 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 592	26 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-682 478</u>	<u>-711 023</u>
Summa finansiella poster		<u>-677 886</u>	<u>-684 231</u>
Årets resultat		1 060 848	-342 792

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 713 355	28 291 602
Pågående nyanläggningar	Not 8	545 492	0
		<u>28 258 847</u>	<u>28 291 602</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 259 347</u>	<u>28 292 102</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 660	26 819
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 569 211	1 623 937
Placeringskonto HSB Stockholm		1 842 216	40 906
Övriga fordringar	Not 10	7 444	10 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	288 634	374 638
		<u>3 716 165</u>	<u>2 076 724</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	108 464	108 463
Summa omsättningstillgångar		<u>3 824 629</u>	<u>3 185 187</u>
Summa tillgångar		<u>32 083 976</u>	<u>31 477 289</u>

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	509 600	509 600
Upplåtelseavgifter	3 485 725	3 485 725
Yttre underhållsfond	1 693 116	1 583 116
	<u>5 688 441</u>	<u>5 578 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 765 781	3 218 573
Årets resultat	1 060 848	-342 792
	<u>3 826 629</u>	<u>2 875 781</u>
Summa eget kapital	<u>9 515 070</u>	<u>8 454 222</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>20 981 212</u>	<u>21 375 212</u>
	20 981 212	21 375 212
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	394 000	394 000
Fond för inre underhåll	434 756	394 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 674	73 378
	Not 17	
	<u>697 264</u>	<u>785 836</u>
	1 587 694	1 647 855
Summa skulder	22 568 906	23 023 067
Summa eget kapital och skulder	<u>32 083 976</u>	<u>31 477 289</u>

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 060 848	-342 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 247	578 247
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 639 095	235 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	107 143	-221 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-60 160	294 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 686 077	309 096
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-545 492	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-545 492	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-394 000	-1 095 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-394 000	-1 095 500
Årets kassaflöde	746 585	-786 404
Likvida medel vid årets början	2 773 306	3 559 710
Likvida medel vid årets slut	3 519 891	2 773 306

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



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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 1 394 610 kr.

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 103 944	5 111 296
Hyror	222 034	351 276
Övriga intäkter	676 625	139 519
Bruttoomsättning	<u>6 002 603</u>	<u>5 602 091</u>
Avgifts- och hyresbortfall	3 426	-45 772
Hyresförluster	-6	52 500
	6 006 023	5 608 819
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	442 319	442 227
Reparationer	484 168	1 407 424
El	157 856	154 547
Uppvärmning	962 079	911 007
Vatten	385 596	360 711
Sophämtning	184 719	210 845
Fastighetsförsäkring	133 733	102 872
Kabel-TV och bredband	196 216	142 668
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	148 068	145 588
Förvaltningsarvoden	224 775	257 015
Övriga driftkostnader	46 537	44 654
	3 366 066	4 179 558
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 083	6 304
Administrationskostnader	19 496	13 079
Extern revision	9 638	11 863
Konsultkostnader	7 956	0
Medlemsavgifter	32 500	32 500
	91 673	63 746
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 199	130 350
Revisionsarvode	5 563	5 563
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	44 542	43 646
	186 304	182 559
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	544	387
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 310	3 296
Ränteswap intäkter	0	6 625
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 196	16 135
Övriga ränteintäkter	543	348
	4 592	26 791
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	242 760	305 117
Ränteswap kostnader	438 971	405 906
Övriga räntekostnader	747	0
	682 478	711 023



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 880 357	38 880 357
Anskaffningsvärde mark	456 750	456 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 337 107	39 337 107
Ingående avskrivningar	-11 045 504	-10 467 257
Årets avskrivningar	-578 247	-578 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 623 751	-11 045 504
Utgående bokfört värde	27 713 355	28 291 602
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	980 000	1 154 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	229 000
Summa taxeringsvärde	111 366 000	101 383 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	545 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 492	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	247	747
Skattefordran	7 197	9 677
	7 444	10 424

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	288 634	236 829			
Upplupna intäkter	0	137 809			
	288 634	374 638			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000			
	0	1 000 000			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	3 200	3 200			
Nordea	105 264	105 263			
	108 464	108 463			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 600	3 485 725	1 583 116	3 218 573	-342 792
Resultatdisposition			110 000	-452 792	342 792
Årets resultat					1 060 848
Belopp vid årets slut	509 600	3 485 725	1 693 116	2 765 781	1 060 848
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788582168	1,65%	2017-08-16	6 500 000	0
Nordea Hypotek Swap	39788582176	0,80%	2019-09-28	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788672132	0,99%	2018-03-21	4 875 212	394 000
				21 375 212	394 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 981 212
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 405 212
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 980 000	25 980 000
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				394 000	394 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 488	12 368
Förutbetalda hyror och avgifter				403 641	439 904
Övriga upplupna kostnader				282 135	333 564
				697 264	785 836
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter

2016-12-31

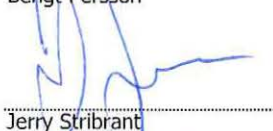
2015-12-31

Stockholm, den 15/5-2017


Bengt Persson


Dag Gustavsson


Henrik Strömsöe


Jerry Stribrant


Lina Bjernevald

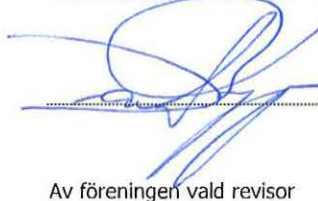

Mona Boström



Rose-Marie Löfvenius

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 15 - 5 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skuruberg i Nacka, org.nr. 714000-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skuruberg i Nacka för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Skuruberg i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/5 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

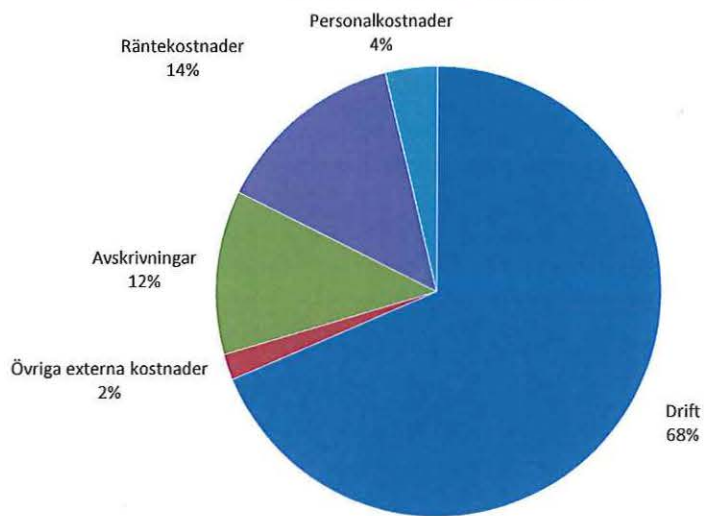


Av föreningen-vald revisor

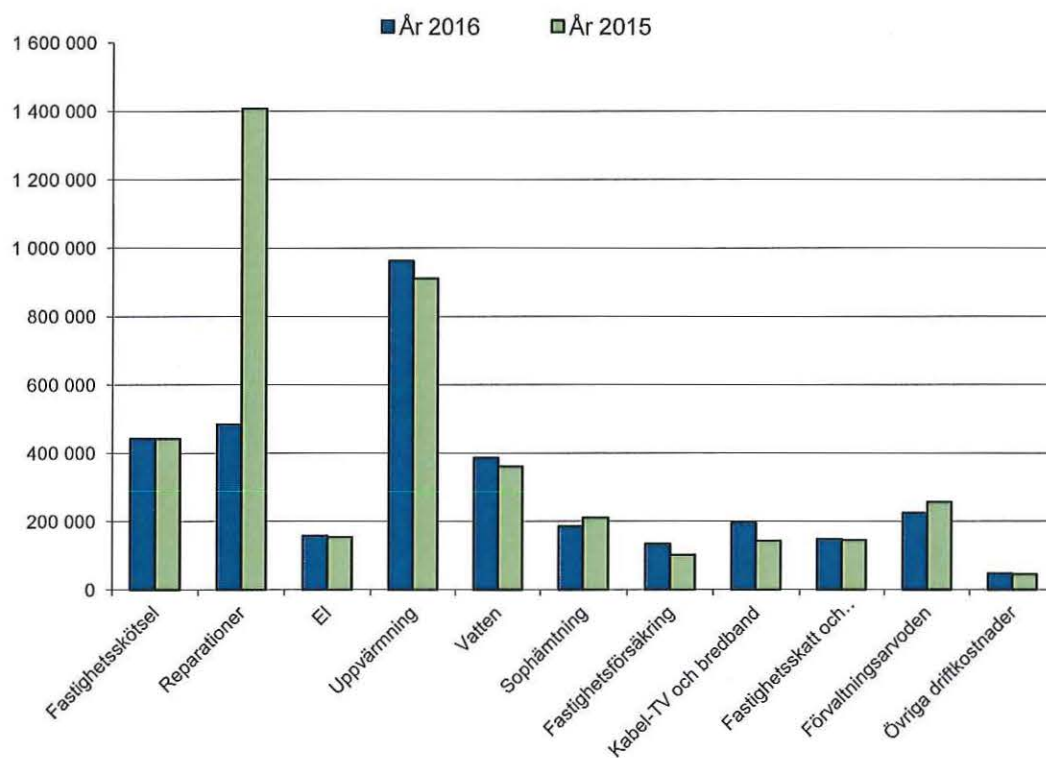


HSB Brf Skuruberg i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ändring av föreningens stadgar

Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar

Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som följd av flera ändringar i andra lagar. Med anledning av de nya lagreglerna finns nu uppdaterade normalstadgar för bostadsrättsföreningar framtagna av HSB.

Föreningens nu gällande stadgar strider mot lag och föreningen kommer därför att behöva anta nya stadgar.

Speciellt i den nya lagen är att man uttryckligen säger att om föreningens stadgar strider mot lag så ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast den 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna så att de överensstämmer med lag.

De nu gällande stadgarna för HSB Brf Skuruberg finns att tillgå på föreningens hemsida www.skuruberg.se. Där finns även förslag till ändringar i gällande stadgar framtagna av HSB. Nedan finns ett utdrag där kursiv stil visar vilka paragrafer i nuvarande stadgar som föreslås ändras. Stadgeändring ska beslutas vid två på varandra följande föreningsstämmor.

Styrelsens förslag

Stämman beslutar att godkänna föreslagna ändringar i föreningens stadgar.

Stämman beslutar att senast vid ordinarie årsstämma 2018 besluta att fastställa ändringarna i föreningens stadgar.

Förslag till ny stadgelydelse avser följande paragrafer.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. *Medlem får företrädas av valfritt ombud.* Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad *senast tre veckor före föreningsstämman*. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna *minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas*.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Motion

Familjen Hiller har i sin motion föreslagit att stigen ovanför Fasanvägen 29/27 upp mot Ugglevägen ska grusas.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det av flera skäl skulle vara bra om stigen kunde vara mer lättpromenerad. Förslaget har dock diskuterats av tidigare styrelse och med hänvisning till att marken till vissa delar inte tillhör föreningen och att grusgången skulle kräva kostsamt underhåll har förslaget inte genomförts. Styrelsen har ingen annan uppfattning än det som framkommit vid tidigare styrelses utredning. Dessutom menar styrelsen att det är trevligt att behålla skogspartiet som det är, vilket skulle förändras om stigen grusades.

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman besluta att avslå motionen.

Matier

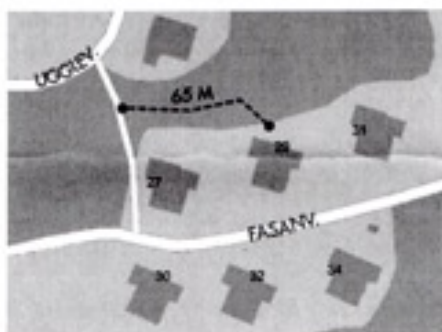
GRUSA STIGEN BAKOM FASANVÄGEN 27/29

Många av de boende på Fasanvägen 29 och 31 använder dagligen stigen genom skogen bakom hus 27/29 för att ta sig ut till Ugglevägen. Tyvärr är stigen ofta oerhört lerig under framförallt vår och höst men även i övrigt svårframkomlig på grund av ojämna terräng.

En enkelt sätt att åtgärda detta och kraftigt öka framkomligheten skulle vara genom att grusa stigen. En sådan aktivitet skulle kunna utföras på en av föreningens städdagar. Sträckan är ca 65 meter, vilket motsvarar ungefär 1 m³ grus.

Årsstämman föreslås därför besluta:

att hänskjuta till styrelsen att se över möjligheten att grusa stigen bakom Fasanvägen 27/29.



Reiling
Reiling
Fasanvägen 29



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor