



HSB BRF SKURUBERG ÅRSREDOVISNING 2018



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 2019

HSB Brf Skuruberg i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

den 6 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 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 rättelse av årsstämmans beslut 20180503 § 15 avseende ersättning till tvättstugotomten, istället för 0,7 % av prisbasbeloppet ska det vara 7 % av PBB.
- 16 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 17 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Val av styrelseledamöter, suppleanter och styrelsens ordförande
- 19 Presentation av HSB-ledamot
- 20 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 21 Val av revisorer och suppleant
- 22 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 23 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 24 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 25 Beslut om motion från boende om rensning av allmänningen, parkeringssituationen och tvättstugorna
- 26 Föreningsstämmans avslutande.

Välkommen!

Styrelsen

Efter stämman kommer det att finnas utrymme för information och frågor.

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 714000-1376

Styrelsen för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Org.nr: 714000-1376

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 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

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	7 639
Hysesrätter	0	0
Lokaler	9	246
Parkerings- och garageplatser	23	0

Föreningens fastighet är byggd 1958-1960 värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

From 2018-04-01 har årsavgifterna höjts med 2 % samt p-platser med 40%, från 250kr till 350kr/månad

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har slutfört takrenovering, vilket innebär att samtliga hus nu har helt nya tak. De skador som åsamkats på grönytor under takrenoveringen har åtgärdats och samtidigt genomfördes en del förbättringsåtgärder. Bl.a en del nyplanteringar samt nedsågning av träd för att förbättra ljuset runt våra fastigheter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Balkonger	Mindre åtgärder
2019	Tvättstuga	Byta ut torkskåp
2019	Källare och tvättstuga	Byta till brandsäkra dörrar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Tak	Utbyte till nya tak
2008		Trapphusmålning
2008	Fönster	Byte av fönsterbågar
2007		Anslutning till fjärrvärme
2004		Stamrenovering vatten avlopp och el

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen utreder möjligheten att byta sophanteringssystem. Önskemålet är att det i det nya systemet ska gå att sortera matavfall från övriga hushållssopor. Sophämtningen måste också flyttas från gårdarna Fasanvägen 27 och 29-31 då sopbilarna egentligen inte får köra upp där. Planering sker under 2019 och genomförande beräknas ske under 2020.

Styrelsen utreder även möjligheten att byta nuvarande lås-/ nyckelsystem till ett säkrare. Planering sker under 2019 och beroende av föreningens ekonomi kommer projektet prioriteras så snart det finns möjlighet.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Persson	HSB-ledamot
Dag Gustavsson	Vice ordförande
Johanna Hedström	Ledamot
Magnus Ramstedt	Ledamot
Max Brandhorst-Satzkorn	Ledamot
Mona Boström	Ordförande
Nathalie Borsch	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dag Gustavsson, Mona Boström och Johanna Hedström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Boström, Dag Gustavsson och Magnus Ramstedt. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Line Bjernevald	Föreningsvald ordinarie
Daniel Jonsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Rose-Marie Löfvenius, Elisabeth Nagy och Johan Hultman.

Underhållsplan

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

Stadageblig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-06.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 144 (143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (7) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	678	669	668	669	669
Totala intäkter kr/kvm	726	685	762	711	686
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	178	114	214	63	167
Belåning, kr/kvm	4 739	4 817	2 711	2 761	2 900
Räntekänslighet	7%	7%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	404	412	427	530	363
Energikostnader kr/kvm	191	193	191	181	178

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme- 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 för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 703	5 400	6 006	5 609	5 412
Resultat efter finansiella poster	384	306	1 061	-343	712
Soliditet	21%	20%	30%	27%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 721 451
Rörelsekostnader	- 4 621 923
Finansiella poster	- 715 103
Årets resultat	384 425
Planerat underhåll	+ 27 152
Avskrivningar	+ 988 831
Årets sparande	1 400 407
Årets sparande per kvm total vta	178

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 600	3 485 725	1 807 912	3 711 833	306 062
Reservering till fond 2018			174 000	-174 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-27 152	27 152	
Balanserad i ny räkning				306 062	-306 062
Årets resultat					384 425
Belopp vid årets slut	509 600	3 485 725	1 954 760	3 871 047	384 425

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 017 895
Årets resultat	384 425
Reservering till underhållsfond	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond	27 152
Summa till stämmans förfogande	4 255 472

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 255 472
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 702 654	5 400 346
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>18 797</u>	<u>0</u>
		5 721 451	5 400 346
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 184 529	-3 245 992
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 103	-173 812
Planerat underhåll		-27 152	-45 204
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 452	-185 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-988 831	-550 279
Övriga rörelsekostnader	Not 6	<u>-167 857</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-4 621 923	-4 201 167
Rörelseresultat		1 099 528	1 199 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 096	14 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-723 199</u>	<u>-907 781</u>
Summa finansiella poster		-715 103	-893 116
Årets resultat		384 425	306 062

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 543 154	27 163 076
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	15 475 493
		<u>43 543 154</u>	<u>42 638 569</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 543 654</u>	<u>42 639 069</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 326	69
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 456 314	630 899
Placeringskonto HSB Stockholm		717	2 645 306
Övriga fordringar	Not 12	3 883	2 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 593	143 135
		<u>4 658 833</u>	<u>3 421 937</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 500 000
Kassa och bank	Not 15	352 873	3 200
Summa omsättningstillgångar		<u>5 011 706</u>	<u>6 925 137</u>
Summa tillgångar		<u>48 555 360</u>	<u>49 564 207</u>

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	509 600	509 600
Upplåtelseavgifter	3 485 725	3 485 725
Yttre underhållsfond	1 954 760	1 807 912
	<u>5 950 085</u>	<u>5 803 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 871 047	3 711 833
Årets resultat	384 425	306 062
	<u>4 255 472</u>	<u>4 017 895</u>
Summa eget kapital	<u>10 205 557</u>	<u>9 821 132</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>36 469 712</u>	<u>37 587 212</u>
	36 469 712	37 587 212
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 894 000	394 000
Leverantörsskulder	319 866	327 966
Fond för inre underhåll	56 275	57 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>609 950</u>	<u>1 376 663</u>
	1 880 091	2 155 862
Summa skulder	38 349 803	39 743 074
Summa eget kapital och skulder	<u>48 555 360</u>	<u>49 564 207</u>

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	384 425	306 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	988 831	550 279
Årets utrangering	-536 950	-339 973
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>836 306</u>	<u>516 368</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 070	159 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-775 772</u>	<u>568 168</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 464	1 243 542
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 356 467	-14 590 028
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 356 467</u>	<u>-14 590 028</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-617 500	16 606 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-617 500</u>	<u>16 606 000</u>
Årets kassaflöde	-1 969 503	3 259 514
Likvida medel vid årets början	6 779 405	3 519 891
Likvida medel vid årets slut	4 809 902	6 779 405

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,77% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är helt avskrivna.

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 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 181 359	5 107 620
Hyror	289 765	267 399
Övriga intäkter	231 325	26 077
Bruttoomsättning	<u>5 702 449</u>	<u>5 401 096</u>
Avgifts- och hyresbortfall	250	-750
Hyresförluster	-45	0
	5 702 654	5 400 346
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning vid skada	<u>18 797</u>	<u>0</u>
	18 797	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 959	452 737
Reparationer	372 744	317 302
El	183 645	182 276
Uppvärmning	945 184	928 170
Vatten	377 977	412 466
Sophämtning	196 135	206 448
Fastighetsförsäkring	101 875	145 769
Kabel-TV och bredband	196 395	196 374
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	155 382	153 050
Förvaltningsarvoden	251 260	224 580
Övriga driftkostnader	<u>30 974</u>	<u>26 820</u>
	3 184 529	3 245 992
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 412	1 750
Administrationskostnader	11 630	126 089
Extern revision	10 500	10 413
Medlemsavgifter	<u>35 560</u>	<u>35 560</u>
	63 103	173 812
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 399	132 902
Revisionsarvode	5 688	0
Övriga arvoden	8 737	8 538
Sociala avgifter	<u>41 628</u>	<u>44 440</u>
	190 452	185 880
Not 6 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggningstillgångar	<u>167 857</u>	<u>0</u>
	167 857	0
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 451	1 444
Ränteintäkter HSB placeringskonto	717	3 090
Ränteintäkter skattekonto	0	33
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 494	9 757
Övriga ränteintäkter	<u>434</u>	<u>341</u>
	8 096	14 665
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	290 156	454 693
Ränteswap kostnader	433 043	441 865
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>11 223</u>
	723 199	907 781

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 540 384	38 880 357
Anskaffningsvärde mark	456 750	456 750
Årets utrangeringar	-704 805	-339 973
Årets investeringar	17 536 765	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 829 094	38 997 134
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 834 057	-11 623 751
Årets avskrivningar	-988 831	-550 279
Årets utrangeringar	536 949	339 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 285 939	-11 834 057
Utgående bokfört värde	43 543 154	27 163 076
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	980 000	980 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000
Summa taxeringsvärde	111 366 000	111 366 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 475 493	545 492
Årets investeringar	-15 475 493	14 930 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 475 493
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	316	280
Skattefordran	84	2 248
Övriga fordringar	3 483	0
	3 883	2 528
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	191 593	139 003
Upplupna intäkter	0	4 132
	191 593	143 135

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

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 500 000
	<u>0</u>	<u>3 500 000</u>

Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	3 200	3 200
Övriga bankkonton	349 673	0
	<u>352 873</u>	<u>3 200</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788582176	0,51%	2019-07-01	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788823068	0,63%	2019-03-21	1 488 712	394 000
Nordea Hypotek	39788846327	0,80%	2020-08-19	8 875 000	500 000
Nordea Hypotek	39788846505	0,44%	2019-11-21	8 000 000	0
Stadshypotek	134160	1,36%	2022-01-30	9 000 000	0
				<u>37 363 712</u>	<u>894 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 469 712

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 893 712

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 38 180 000 38 180 000

(Nominellt belopp per 28 december 10 000 000) har ränteswap till den bundna räntan 3,92% löptiden på ränteswapen är 8 år och förfaller 1 juli 2019. Marknadsvärdet är 206 481 kr.

Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	894 000	394 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 544	40 320
Förutbetalda hyror och avgifter	352 790	383 060
Övriga upplupna kostnader	220 616	953 283
	<u>609 950</u>	<u>1 376 663</u>

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	




HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 20/3 - 19


Bengt Persson


Dag Gustavsson


Johanna Hedström


Klas Magnus Rarnstedt


Max Brandhorst-Satzkorn

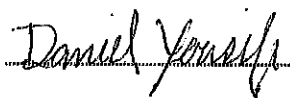

Mona Boström


Nathalie Börsch

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning



Lina Bjernevald
Av föreningen vald revisor

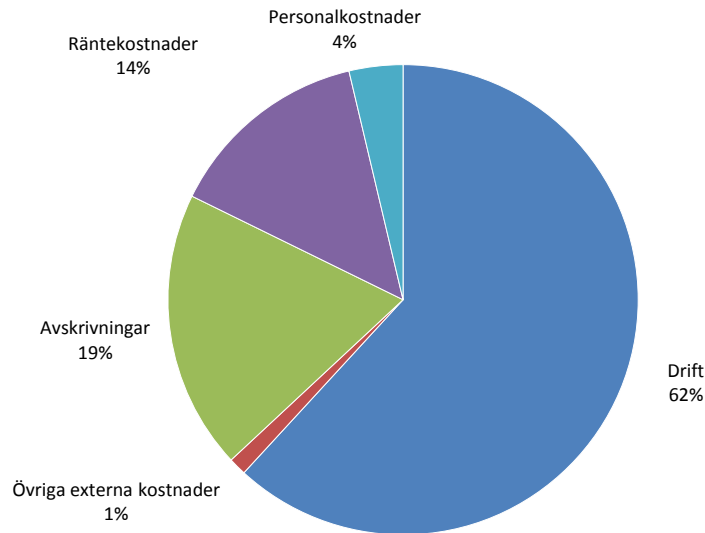


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

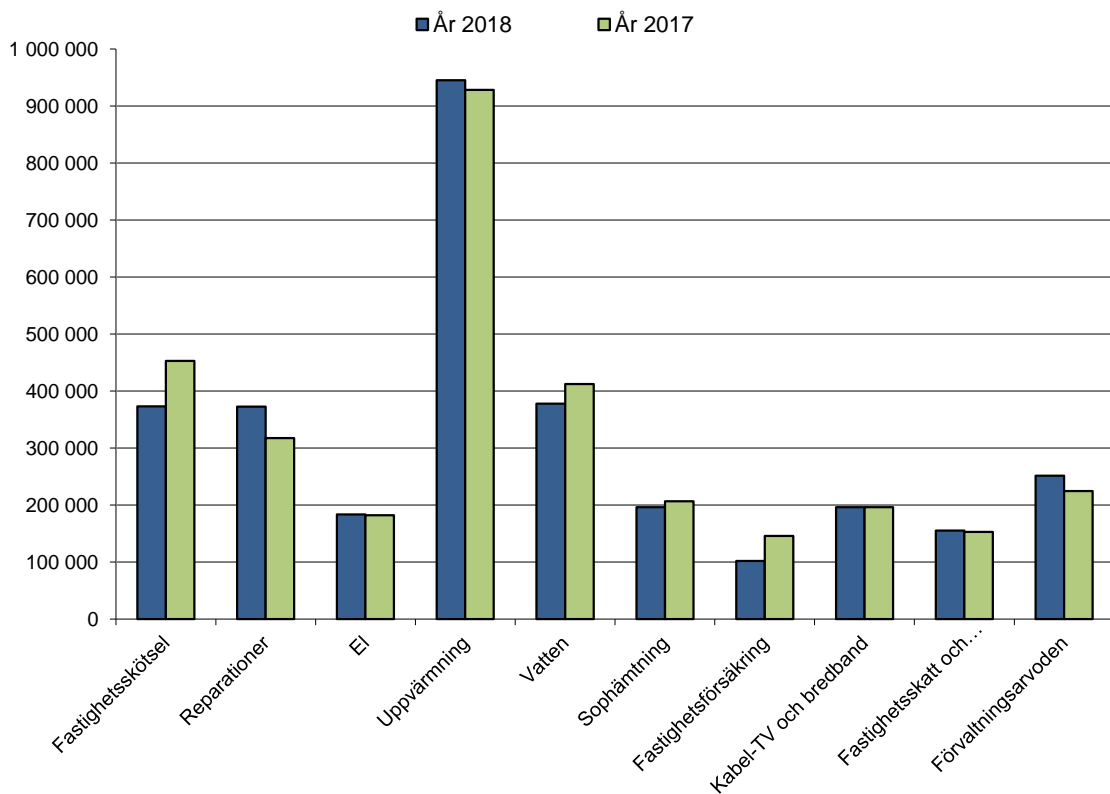


HSB Brf Skuruberg i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RY

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 02, 04 2019

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lina Bjernerwald

Av föreningen vald revisor

Motion från boende, Fasanvägen 34

FÖRSLAG 1:

Att begära/kräva/påverka kommunen i nedan fråga:

Jag vil föreslå en åtgärd som jag tycker borde vara en win-win-situation för alla:

- RENSA ALLMÄNNINGEN SOM FÖRFALLER:

Jobba för att kommunens/bostadsrättsföreningens mark – allmanningen kring huset och ned mot busshållplatsen gallras ur. Nedfallna träd, kluvna träd, sly, döda träd trängs om vartannat i en djungel som blir allt mer ogenomtränglig. Trädgrenar riskerar falla ner på bilar, människor i ett område där människor rör sig, åker pulka och leker.

OCH...

- PLANTERA ÄNGSBLOMMOR SOM ELIMINERAR EKSTYLTMALEN PÅ ETT EKOLOGISKT SÄTT OCH FRÄMJAR BIN OCH HUMLOR

Om allmanningen rensas upp, föreslår jag att man planterar sådana ängsblommor på denna mark, sådana ängsblommor som är kända för att ha parasiter (tror jag det var?) som begränsar den extremt besvärande ekstyltmalen. Jag vet att malen är ofarlig, men vi som bor med balkonger och fönster främst ned mot busshållplatsen (och jag själv i höjd med trädkronorna), har extrema problem, som gör det svårt att ha öppet på sommaren, extra jobbigt den sommar som var. Malen tar sig in i alla rum, i maten, innanför kläderna, i möbler/sängar, i allt. Otroligt besvärande. Därtill kommer ju att även andra insekter t ex pälsängar också lättare tar sig in, med den vegetation som göder dem idag.

Barnen som åker i pulkabacken riskerar trädgrenar i huvudet. Det finns trädgrenar som fallit precis i denna del, turligt nog inte när barn var i backen.

VI har nu trädgrenar som nära nog snuddar vid fönster. Spindlar, insekter, malar tar sig enkelt in En utgallring är nödvändig och ekstyltmalen tar över vårt hem.

Ängsblommor är trevliga och bidrar till att hålla malen borta... OCH bidrar till att ge liv åt bin och humlor.

En win-win-situation för alla.

FÖRSLAG 2:

Lös den ohållbara parkeringssituationen:

1. Det saknar parkeringsplatser. Sedan jag flyttade in för 10 år sedan har antalet bilar mångdubblats.
2. Kommunen håller inte rent. Träd skräpar ner och skadar bilarna. Sopning och plogning är eftersatt. Bilar skadas som följd. Dels kommer inte plogbilen fram. Men det är ju även så att det inte sopas rent, även om det finns möjlighet på städdagar. Det enda frekventa besöken från kommunen, är besöken från de lapplisor som skickas ut.
3. Vägen behöver vara bredare för att vi ska ha en säker framkomlighet vintertid
4. Saknas helt parkering för el-bilar

Vet inte när parkeringsavgiften senast höjdes, men har för mig att det var länge sedan. Torde kunna bidra till finansiering

Föreslår att man också påverkar kommunen till fler parkeringsplatser t ex längs med Tranvägen, bredvid busshållplatsen, en yta som är oanvänd och inte förstår ”grönområdet” (se ovan Förslag 1).

Ovan 2 förslag har jag också skickat till kommunen, men det är inte ”prioriterat”. Förhoppningsvis är det mer prioriterat om det drivs av hela föreningen.

FÖRSLAG 3:

Maskinparken i tvättstugorna borde uppdateras fullt ut

Förslag till svar på motion

Den boende har i sin motion lämnat följande förslag.

1. Att påverka kommunen att rensa allmanningen som förfaller och plantera ängsblommor där.

Styrelsen delar motionärens förslag att allmanningen ner mot busshållplatsen skulle kunna skötas på ett annat sätt än kommunen gör idag. Styrelsen har under åren vid flera tillfällen försökt påverka kommunen att vidta åtgärder, vilket också skett vid några tillfällen. Vid senaste påpekandet var svaret dock att kommunen inte ansåg att det fanns skäl till åtgärder. Styrelsen gör gärna ett nytt försök att påverka kommunen i den riktning som motionären föreslår.

2. Att lösa den ohållbara parkeringssituationen.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är ont om parkeringsplatser för de boende i brf Skuruberg. Styrelsen är dock tveksam till förslaget att bredda Fasanvägen ytterligare, det gjordes för 7-8 år sedan. Styrelsen är även tveksam till om det ur trafiksäkerhetssynpunkt är möjligt att utöka parkeringsplatserna längs Tranvägen. Oavsett detta kan styrelsen diskutera behovet av fler parkeringsplatser med kommunen.

För att undvika missförstånd vill styrelsen påpeka att det inte utgår någon parkeringsavgift i området, förutom för de särskilda platser som föreningen hyr ut till de boende.

3. Att förnya maskinparken i tvättstugorna.

Styrelsen byter under våren ut torkskåpen i tvättstugorna. När det gäller övriga maskiner görs en fortlöpande bedömning om maskinernas skick är sådant att de behöver bytas ut. Bedömningen sker utifrån maskinernas funktionalitet och reparationsbehov. Nya, mer moderna maskiner köps in då detta bedöms rimligt och en förnyelse av maskinerna kommer därigenom att ske.

Förslag till beslut

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

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