



HSB BRF KANTARELLEN 11 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.



Org Nr: 769607-5857

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

Org.nr: 769607-5857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *18*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016 FÖR HSB BRF KANTARELLEN 11

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

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).

Hösten 2010 köpte föreningen fastigheten Kantarellen 11 av det av Lidingö Stad ägda Lidingöhem AB. Föreningen har med framgång förvaltat fastigheten i sex år. Byggnaderna har underhållits och är i gott skick och utemiljön har stadigt förbättrats och uppfattas nu som mer välkött än före ombildningen.

Föreningens ekonomi är god. Avgifterna är på en låg nivå tack vare riktade insatser för att hålla nere driftkostnaderna. Kostnaderna för el, uppvärmning och sophämtning är i dag lägre än vid övertagandet av fastigheten 2010.

De senaste två åren har åtgärder utförts i fastigheten för att öka säkerheten. Utebelysningen har fått lampor med starkare sken. Övervakningskameror har installerats i tvättstugan samt i vissa källargångar och under 2017 kommer även garagen att få kameraövervakning. Portarna som tidigare var öppna under dagtid är numera låsta och öppnas med hjälp av en så kallad tagg. Föreningen bedriver brottsförebyggande verksamheter med metoden Grannsamverkan.

På föreningens hemsida <http://brfkantarellen11.se> finns information om föreningen, boendeinformation, nyheter inklusive det nyhetsblad som delas ut cirka fem gånger per år.

Nytt skede i Projekt fastighetsutveckling

Föreningen står inför en mycket spännande nära framtid. Projekt fastighetsutveckling, som presenterades för medlemmarna på informationsmöte i april 2013 och på föreningsstämman i maj 2013, med mål att stycka av och sälja kantområden i fastigheten till nya fastighetsbildningar för bebyggelse. Projektet har sedan dess befunnit sig i ett avvaktande läge i väntan på Lidingö Stads planprogram för området. I februari 2016 bjöd Lidingö Stad in föreningens medlemmar till visning av planprogrammet för Högsätra. Högsätra är nu ett utvecklingsområde i Lidingö Stads översiktsplan och planprogrammet innehåller bland annat cirka 700 nya bostäder och nya trafiklösningar. Samråd av programmet har ägt rum under hösten 2016 och nästa steg, under 2017, blir att kommunfullmäktige tar beslut att godkänna programmet. Därefter kan detaljplaneringen starta.

Föreningens projekt är nu en del av ett mycket omfattande planprogram. Men även om kommunfullmäktige godkänner programmet är det vi medlemmar som på stämmor ska besluta vad som ska ske inom vår fastighet.

Då priserna på fastighetsmarknaden ökat kraftigt under senare år och då vi inte hade avtal med vår tidigare samarbetspartner skickade styrelsen ut en ny förfrågan om intresse för affär och ett indikativt bud till aktörer inom byggbranschen. Ett bud urskilde sig från de övriga och styrelsen har valt att inleda förhandlingar med denna aktör. Ett samarbetsavtal kommer att tecknas. Våra intressen bevakas av advokatbyrån Fylgia.



För föreningen kommer projektet bland annat att möjliggöra finansiering av kommande stambyten utan ökad skuldsättning och kraftigt höjda avgifter.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 11 i Lidingö Stad. Fastigheten är byggd 1972-74.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad från och med 2016-01-01 i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstilläggsförsäkring

I föreningens fastigheter finns, per den 2016-12-31:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	529	38 537
Hysesrätter	98	6 304
Lokaler	18	949
Förråd	111	723
Parkering och garageplatser	380	---

Lidingö Stad äger 88 av föreningens 529 bostadsrätter. Föreningens 98 hyresrätter består av 26 ettor, 30 tvåor, 30 treor samt 12 fyror. Vartefter hyresgäster flyttar upphör hyresrätten och lägenheten säljs som medlemslägenhet på den öppna marknaden.

Förutom lägenheter finns lokaler, främst på källarplanen, som föreningen hyr ut eller använder för kultur- och fritidsaktiviteter samt kontor. 10 lokaler är uthyrda. Lokal Kantarellen kommer under 2017 att få annan användning då restaurangverksamheten har upphört. Det är tänkt att lokalen ska nyttjas som personalutrymmen för byggarbetarna i de pågående projekten och därmed undviker vi etablering av bodar.

Förråden är belägna på källarplanen samt på det övre däck i parkeringshus 2. Av de 111 förråden är 84 uthyrda. Det finns i fastigheten 60 p-platser för gäster, 5 handikapplatser och 104 förhyrda p-platser utomhus samt två parkeringshus med sammanlagt 276 platser. Cirka 25 garageplatser är vakanta. På övre däck i parkeringshus 2 finns 21 platser för MC/mopeder och 4 platser för släpvagnar.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2016 är en förlust på 6 194 kkr och i balansräkningen finns en ansamlad förlust på 46 703 kkr. Skälet till de negativa utfallen är att det sedan 2014 tillämpas nya redovisningsregler. Vår förening följer det så kallade K3-regelverket. Enligt detta regelverk delas byggnaderna upp i komponenter med olika livslängder och därmed olika avskrivningstider. Tidigare var avskrivningen progressiv; ett lågt belopp de första åren och därefter en successiv ökning. Nu är inte den metoden tillåten utan alla avskrivningar sker linjärt med samma belopp per år. För 2016 är föreningens avskrivningar 11 458 kkr. Resultatet exklusive avskrivningar blir en vinst på 5 264 kkr.

Kassaflödesanalysen ger en bättre överblick av föreningens ekonomi. Då avskrivningar inte medför någon utbetalning är kassaflödet 2016 från den löpande verksamheten ett överskott på 5 492 kkr. Det visar att föreningens avgifter/hyror med stor marginal täckt föreningens alla kostnader.

I kassaflödesanalysen framgår även föreningens investerings- och finansieringsverksamhet. En fördel med K3-regelverket är att underhållsarbeten typ fönsterbyten får klassas som investeringar och inte

som kostnader och påverkar inte i resultatet annat än genom avskrivningar. Finansieringsverksamheten är för vår del insatser och upplåtelseavgifter för de försålda lägenheterna. Någon nyupplåning eller amortering av befintliga lån har inte skett under 2016.

Investeringsutgifterna 2016 uppgår till 10 636 kkr och förtjänsten från försäljning av lägenheter är 2 230 kkr. Obalansen mellan dessa inkomster och utgifter har täckts med pengar från den löpande verksamheten och god likviditet i kassan. Under 2017 kommer fler lägenheter att säljas men finansieringen av utgifterna för projekten fönsterbyten och isolering av fasadfogar kommer delvis att ske med extern upplåning.

Föreningen har avsevärda tillgångar som inte framgår i årsredovisningen. Projekt fastighetsutveckling har visat vilket marknadsvärde vår bebyggbara mark har. Vi har stora taktytor som skulle kunna nyttjas för solceller eller påbyggnation och inte minst äger vi fortfarande ett stort antal hyresrätter. För de tre lägenheter föreningen sålt 2016/2017 var priset drygt 49 kkr per kvadratmeter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,0 % den 1 januari 2016 och med 2,0 % den 1 januari 2017. Hyrorna som förhandlas fram med Hyresgästföreningen höjdes 2016 med 0,75 % (1,17 %).


Föreningen ändrade 2014 i stadgarna så att det skulle bli möjligt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Från och med den 1 januari 2015 tas en avgift ut på 10 % av prisbasbeloppet (44 300 kr 2016) per år och lägenhet.

Genomfört och planerat underhåll

Flera från 2015 pågående projekt färdigställdes under 2016. De största projekten var byte av takfläktar och ny utebelysning. Projekt som genomfördes 2016 var renovering av källargångar, ny hiss i parkeringshus 1, nya uteplatser och häck till souterränglägenheterna på Högsåtravägen 17B-33B, renovering av trottoar och rabatter på baksidan av Lillåkersvägen 2-16 och nya armaturer i garage och källare. Det projekt som ingen boende i området kunnat undgå är portarnas nya passersystem. Nu är portarna låsta dygnet runt och öppnas med tagg eller via uppringning från mobiltelefon.

Två större projekt som är planerade och i startgrupparna är fönsterbyte och isolering av fasadernas fogar. Samtliga lägenheter kommer att få energismarta fönster. Detta projekt kommer att pågå till hösten 2018. Ännu ett projekt för att förbättra inomhusklimatet är isolering av fasadfogarna. Fotografering med värmekamera har visat påtagligt värmeutsläpp genom fasadens skarvar. Ombyggnad av den före detta öppna förskolan på Lillåkersvägen 18B till tre mindre lägenheter kommer att ske under våren. Styrelsen valde via anbudsfordfarande arkitektföretag att utforma förslag till planlösning. Bygglov är sökt och beviljat och närmast sker upphandling av byggtjänst.

På den ordinarie stämman 2016 bifölls en motion om att se över placeringen av den stora lekparken. En landskapsarkitekt arbetar med att ta fram förslag på hur det ska kunna ske. Mer information kommer att presenteras under 2017.

Under 2016 skedde en utredning om konditionen för avloppsstammar, tryckvattenledningar och våtrum. Den visade skador vid golvbrunnar och risk för läckage från tryckvattenledningar. Ett stambyte kommer att ske men det är en tidskrävande process där bara planeringsfasen tar minst 12 månader. Det är inte beslutat när starten kommer att ske. 

Andra framtida projekt, ännu ej beslutade, är byte av värmesystem, hissrenovering, nya portar och renovering av trapphus.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd samt utgift</i>
2017-18	Byggnad	Byte av fönster - avtal 36,5 milj kr exkl moms o byggledning
2017	Lägenhet	Ombyggnad av f d förskolan till 3 lägenheter (budgivning)
2017	Byggnad	Isolering av fasadfogar - avtal 5,1 milj kr exkl moms o byggledning
2017	Utemiljö	Förskjutning av den stora lekparken (förstudie pågår)
<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd (ej beslutade projekt, ingen prisuppgift kan lämnas)</i>
201X	Byggnad	Stambyte
201X	Byggnad	Byte av värme- radiatorsystem
201X	Allmänna ytor	Renovering trapphus
201X	Portar	Nya portar
201X	Hiss	Renovering av hissar

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd samt utgift</i>
2016	Portar	Installation av passersystem portarna - 1,0 milj kr
2016	Utemiljö	Nya uteplatser H17B-H33B, samt ny rabatt mm L2B-L16B - 2,3 milj kr
2016	Allmänna ytor	Renovering av källargångar - 1,7 milj kr
2015	Belysning	Ny utebelysning - 1,2 milj kr
2015	Ventilation	Byte av takfläktar - 1,3 milj kr
2015	Byggnad	Ombyggnad av portiker - 3,4 milj kr
2014	Tak	Omläggning av samtliga tak - 4,9 milj kr
2014	Tak	Isolering av taken (cellulosa-ull) - 1,7 milj kr
2013-17	Allmänna ytor	LED-belysning i trapphus, källare och garage - 2,6 milj kr
2012-13	Värme	Bergvärme - 15,9 milj kr
2012-13	Garage	Renovering av P-hus 1 - 18,5 milj kr
2011	El	Enhetsmätning av elförbrukning - 4,6 milj kr
2011-17	Lägenhet	Ombyggnad av lägenheter och lokaler - 6,3 milj kr

Övriga väsentliga händelser

Hur sophantering ska hanteras är en för föreningen ständigt återkommande och väsentlig fråga. Under 2016 har sortering av sopor kunnat ske i fler fraktioner. På tur är att sortera matavfall vilket kan reducera hushållssoporna med 30-40 %.

Försäljning, som alltid sker via mäklare, av före detta hyresrätter finansierar föreningens underhållsprojekt. Under åren 2013-2015 såldes 3-5 lägenheter per år. 2016 såldes en lägenhet, en etta. Lägenheten totalrenoverades inför försäljningen samt att rummet inreddes med en sovalkov. 2016 kan ses som ett undantagsår i antalet försäljningar. Under inledningen av 2017 har två lägenheter sålts, se tabell nedan, samt att fyra lägenheter till har eller inom kort kommer att övertas av föreningen. Dessutom blir det tre lägenheter att sälja av lokalen för den före detta öppna förskolan Lillåkersvägen 18B.

Föreningen har en väl fungerande process vid övertagandet av hyresrätter. Tillsammans med mäklare och byggaktör görs en bedömning vad som är lämpligt i varje enskilt fall då det gäller eventuell renovering. Grundläggande princip är installation av säkerhetsdörr och inglasning av balkong.

<i>Adress</i>	<i>Storlek</i>	<i>Pris kr</i>	<i>Renoveringskostnad</i>
Högsätrav.21b	Ett rum o kokvrå	2 230 000	580 800
Summa 2016:		2 230 000	580 800
Lillåkersv. 42	Två rum o kök	3 250 000	742 305 ombyggd till tre rum o öppet kök
Lillåkersv. 50	Tre rum o kök	3 325 000	539 516

Föreningens lån

Föreningen har tre lån på vardera 40 miljoner kronor. De i dagsläget låga räntorna har inneburit att räntekostnaderna sjunkit i takt med lånen förfallit och nya lån tecknats, se bild nedan. Det nu äldsta lånet (Swedbank), bundet i 4 år, har räntan 3,06 % och förfaller den 25 augusti 2017. Det näst äldsta lånet (Länsförsäkringar), bundet i 2 år, har räntan 1,17 % och förfaller den 30 december 2017. Det tredje lånet (Nordea) har rörlig ränta (3-månader) och räntesatsen är för närvarande 0,36 %.

Lån 120 milj kr	2016	2015	2014	2013	2012
Snittränta %	1,51	2,44	3,19	3,39	3,46
Räntekostnad, kkr	1 817	2 928	3 828	4 063	4 148
Räntekostn per kvm boyta, kr	41	65	85	91	93

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2016. Vid stämman deltog 138 röstberättigade medlemmar varav 46 fullmakter. Protokoll från stämman finns på föreningens hemsida.

HSB-koden

På årsstämman 2016 antogs HSB-koden. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen och tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Reglerna är alltså inte tvingande. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt. Till koden följer mallar och stöd till styrelsen, valberedningen och medlemmarna.

Styrelsen arbetar i stort sett enligt koden. Några undantag finns beroende på att dessa inte blev antagna på årsstämman 2016. Dessa punkter är:

- att stämman väljer ordförande
- att inga suppleanter ska finnas utan enbart ordinarie styrelsemedlemmar
- valberedningens instruktion, kräver även stadgeändring

Skriftlig redogörelse för hur koden har tillämpats kommer att finnas tillgänglig på årsstämman den 9 maj 2017.

Extrastämman

Den 6 december 2016 hölls en extra föreningsstämma. Vid extrastämman deltog 80 röstberättigade medlemmar varav 17 fullmakter. På dagordningen fanns två förslag från styrelsen samt en informationspunkt om föreningens budget 2017. Det första förslaget för stämman att ta ställning till var om föreningen skulle ta över underhållsansvaret från medlemmarna för insidan av fönsterna under tiden det kommande arbetet med att byta fönster pågår. Det andra förslaget var att bygga om lokalen på Lillåkersvägen 18B, den före detta öppna förskolan som på senare år uthyrt som lager och ett kort period varit föreningslokal, till tre enrummare med bostadsrätt. Stämman biföll styrelsens båda förslag.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carlos Salazar	Ordförande
Bo Klintemar	Ledamot, sekreterare
Tony Lundkvist	Ledamot, ekonomiansvarig
Fredrik Wargclou	Ledamot
Jorge Vasconcelos	Ledamot
Kenneth von Rahmel	Ledamot
Lena Flinth	Ledamot
Attila Kriss	HSB-ledamot
Renate Wiström	Suppleant
Kai-Uwe Schässburger	Suppleant
Kerstin Forsberg	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma ska val ske av tre ledamöter samt suppleanterna. Fyra ledamöter har ett år kvar av mandatperioden..

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carlos Salazar, Bo Klintemar, Tony Lundkvist och Fredrik Wargclou. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Maria Björklund	Föreningsvald ordinarie
Elisabeth von Rosen	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit styrelseledamöterna.

Valberedning

Valberedningen består av Per Litzén, Hans Davidsson och Lilly Beijar. 

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-10-21.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 619 (618) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 34 (53) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	30 762	29 144	28 646	27 988	26 668
Resultat efter finansiella poster	-6 194	-6 530	-8 295	-2 547	-4 544
Årsavgift*, kr/kvm	467	458	449	438	429
Drift**, kr/kvm	422	406	413	445	489
Belåning, kr/kvm	2 676	2 676	2 676	2 676	2 676
Soliditet, %	81,0	81,0	80,9	80,7	80,6

(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 samt hushållsel.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	538 150 043	31 017 071	8 296 558	-28 913 507	-6 530 459
Balanserad i ny räkning				-6 530 459	6 530 459
Upplåtelse lägenheter	522 559	1 707 441			
Reservering till fond 2016			5 600 000	-5 600 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-535 501	535 501	
Årets resultat					-6 194 342
Belopp vid årets slut	538 672 602	32 724 512	13 361 057	-40 508 465	-6 194 342

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-35 443 966
Årets resultat	-6 194 342
Reservering till underhållsfond	-5 600 000
I anspråkstagande av underhållsfond	535 501
Summa till stämmans förfogande	-46 702 807

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-46 702 807
-------------------------	-------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Resultaträkning		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 761 850	29 144 237
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 551 613	-20 245 362
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 073 623	-646 327
Planerat underhåll		-535 501	-594 085
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-587 092	-576 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 458 126	-10 741 875
Summa rörelsekostnader		-35 205 955	-32 804 343
Rörelseresultat		-4 444 105	-3 660 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	66 900	66 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 817 138	-2 936 798
Summa finansiella poster		-1 750 238	-2 870 353
Årets resultat		-6 194 342	-6 530 459

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	649 518 302	648 817 267
Inventarier och maskiner	Not 8	71 377	93 615
Pågående nyanläggningar	Not 9	309 838	1 811 247
		<u>649 899 517</u>	<u>650 722 129</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>649 900 017</u>	<u>650 722 629</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		191 662	71 867
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 449 199	5 362 774
Övriga fordringar	Not 11	10 943	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 860 882	1 183 457
		<u>6 512 685</u>	<u>6 618 598</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	12 000 000
Kassa och bank	Not 14	0	43
Summa omsättningstillgångar		<u>16 512 685</u>	<u>18 618 641</u>
Summa tillgångar		<u>666 412 703</u>	<u>669 341 270</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		538 672 602	538 150 043
Upplåtelseavgifter		32 724 512	31 017 071
Yttre underhållsfond		13 361 057	8 296 558
		<u>584 758 171</u>	<u>577 463 672</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-40 508 465	-28 913 507
Årets resultat		-6 194 342	-6 530 459
		<u>-46 702 807</u>	<u>-35 443 966</u>
Summa eget kapital		<u>538 055 364</u>	<u>542 019 706</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
		120 000 000	120 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 928 764	3 543 605
Skatteskulder		14 549	11 642
Övriga skulder	Not 17	463 888	166 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>3 950 138</u>	<u>3 599 672</u>
		8 357 339	7 321 564
Summa skulder		<u>128 357 339</u>	<u>127 321 564</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>666 412 703</u>	<u>669 341 270</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 194 342	-6 530 459
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 458 126	10 741 875
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 263 784	4 211 416
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-807 663	-327 084
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 035 775	158 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 491 896	4 043 259
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 556 707	-6 669 234
Investeringar i maskiner/inventarier	-78 807	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 635 514	-6 669 234
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 230 000	9 465 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 230 000	9 465 000
Årets kassaflöde	-2 913 618	6 839 025
Likvida medel vid årets början	17 362 817	10 523 791
Likvida medel vid årets slut	14 449 199	17 362 816

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



HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

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.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Carellen Fastighets AB som ägde fastigheten Kantarellen 11 för 545 960 800 kr. Carellen Fastigheter AB sålde fastigheten till föreningen för bokfört värde 54 137 000 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med alternativ 2 i RedU 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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 2,5 % 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/stämman.

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.

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 861 189	17 796 912
Årsavgifter el	2 242 621	2 074 097
Hyror	9 231 154	9 234 617
Bredband	987 728	0
Övriga intäkter	1 052 521	1 167 497
Bruttoomsättning	<u>31 375 213</u>	<u>30 273 123</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-604 342	-1 033 619
Hyresförluster	-9 021	-95 267
	30 761 850	29 144 237
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 864 179	3 143 213
Reparationer	3 693 725	3 731 427
El	3 865 192	4 300 552
Uppvärmning	2 762 960	2 501 000
Vatten	1 230 608	1 255 291
Sophämtning	1 396 409	1 301 275
Fastighetsförsäkring	444 461	451 092
Kabel-TV och bredband	1 152 243	363 053
Fastighetskatt	957 726	955 022
Förvaltningsarvoden	2 053 889	2 046 857
Övriga driftskostnader	130 221	196 582
	21 551 613	20 245 362
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	78 163	0
Hyror och arrenden	0	-68
Förbrukningsinventarier och varuinköp	149 422	134 578
Administrationskostnader	563 524	179 378
Extern revision	30 000	30 000
Konsultkostnader	176 703	224 820
Medlemsavgifter	75 811	77 618
	1 073 623	646 327
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	355 031	340 797
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Löner och övriga ersättningar	64 233	51 136
Sociala avgifter	129 134	116 500
Pensionskostnader och förpliktelser	-345	5 362
Övriga personalkostnader	9 039	32 900
	587 092	576 695
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 470	1 567
Ränteintäkter HSB bunden placering	60 884	60 362
Övriga ränteintäkter	4 546	4 516
	66 900	66 445
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 817 138	2 928 166
Övriga räntekostnader	0	8 632
	1 817 138	2 936 798

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	450 284 063	444 044 861
Anskaffningsvärde mark	223 741 256	223 741 256
Årets investeringar	12 058 118	6 239 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	686 083 437	674 025 321
Ingående avskrivningar	-25 208 054	-14 622 343
Årets avskrivningar	-11 357 081	-10 585 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 565 135	-25 208 054
Utgående bokfört värde	649 518 302	648 817 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	361 000 000	322 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	245 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 577 000	1 248 000
Summa taxeringsvärde	668 377 000	584 648 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	780 821	780 821
Årets investeringar	78 807	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	859 628	780 821
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-687 206	-531 042
Årets avskrivningar	-101 045	-156 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-788 251	-687 206
Bokfört värde	71 377	93 615
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 811 247	1 381 217
Årets investeringar	10 556 709	6 669 234
Omklassificering till byggnad	-12 058 118	-6 239 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 838	1 811 247
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 955	0
Övriga fordringar	2 988	500
	10 943	500
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 775 654	1 091 445
Upplupna intäkter	85 228	92 012
	1 860 882	1 183 457

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

**HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	10 000 000	12 000 000			
		10 000 000	12 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	0	43			
		0	43			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	538 150 043	31 017 071	8 296 558	-28 913 507	-6 530 459
	Resultatdisposition			0	-6 530 459	6 530 459
	Upplåtelse lägenheter	522 559	1 707 441	0	0	0
	Res.disp enl styrelsen 2016			5 064 499	-5 064 499	
	Årets resultat					-6 194 342
	Belopp vid årets slut	538 672 602	32 724 512	13 361 057	-40 508 465	-6 194 342
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar	90296454976	1,17%	2017-12-30	40 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788736149	0,36%	2017-02-18	40 000 000	0
	Swedbank	2850599370	3,06%	2017-08-25	40 000 000	0
					120 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					120 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					120 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				168 000 000	168 000 000
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				87 580	83 080
	Momsskuld				27 264	30 011
	Källskatt				50 378	53 554
	Övriga kortfristiga skulder				298 666	0
					463 888	166 645
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 501 962	2 443 041
	Övriga upplupna kostnader				1 448 176	1 156 631
					3 950 138	3 599 672

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



HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/3 - 2017

Attila Kriss

Bo Klintemar

Carlos Salazar Almeida

Fredrik Wargclou

Jorge Vasconcelos

Kenneth Von Rahmel

Lena Flinth

Tony Lundkvist

Vår revisionsberättelse har 2017-04-12 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Pontus Stormsköld

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11, org.nr. 769607-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11 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. 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 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 Bostadsrättsförening Kantarellen 11 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 12/4 - 2017



.....
Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



.....
MARIA BJÖRKLUND

Av föreningen vald revisor

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