



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Bergmossen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2022

HSB Brf Bergmossen i Värmdö kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2021.

Datum/tid: 2022-06-02 Kl. 18.00

Plats: Föreningslokalen, Bergmossevägen 20

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 att jämte ordförande justera protokollet
- 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 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
 - 24.1 Behandling av motion från Anders Leiderman, avseende verandadäck runt grillplats.
 - 24.2 Behandling av styrelsens principförslag till iordningställande av utomhusytor runt varje hus, med passande möbler
 - 24.3 Behandling av styrelsens principförslag till ny hantering av hushållsavfall och matavfall.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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

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 på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769619-6638

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Org.nr: 769619-6638

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Värmdö Ösby 1:208 i Värmdö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Värmdö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	131	10 980
Hysesrätter	12	938
Lokaler	8	14
Gästparkeringar	16	
varav 4st laddplatser		
Parkering boende	147	0

Föreningens fastighet är byggd 1992 värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarsförsäkring finns i AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens samfällighet med 46,54% tillsammans med Brf Eken 14,52% och Brf Dalen 38,94%. Samfälligheten har till uppgift att gemensamt svara för kostnaderna för bl.a. infartsväg, vägbeslysning samt gångväg och trappa ned till busshållplatserna. Kostnaden fördelas enligt beslut av lantmäteriet i proportion till antal lägenheter inom respektive förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Bergvärmen är bra för långsiktig miljömässig hållbarhet.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Bergvärme	Intrimning med ny cirkulationspump
2021	Dagvatten	Vattenevakuerings bakom 27:an
2021	Aktivitetssyta	Ny satsning bakom 27:an
2021	Lekpark	Nya enheter
2021	Byggnad	Byte av entredörrar (utredning pågår)
2020		Justeringar av brister, enligt OVK 2019
2020		Asfaltering av parkering längs gatan
2020		Asfaltering av gångvägar
2020		Fasning av trottoarkanterna vid infarterna till 21, 23 och 25
2020		Asfaltering av fasade infarter 21, 23 och 25
2020		Asfaltering av parkering vid Skogsrundell
2020		Igångsättning av bergvärmen
2020		Underhåll av utemiljön
2019		Byte 1 tvättmaskin, 1 grovtvättmaskin, 1 torktumlare
2019		Dörrstängare mot trapphus från tvättstuga installerade i samtliga hus
2019		Nya nödutgångsskyltar, cylindrar nödutgångar
2019		Uppställningsfunktion hissdörrar i samtliga hus och våningar installerade.
2019		Byte till LED-belysning på entreplan i samtliga hus
2019		Belysnings-sensorer i förrum till tvättstugor installerade i samtliga hus

Övriga väsentliga händelser

Ett lån på 18 000 000 kronor löstes 12 dec. -21

Utredning nya sopstationer

Utredning solceller

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 21 var röstberättigade samt 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-02 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Göran Svanberg

Henrick Lindberg

Tove Söderlund

Kjell Fossellius

Mårta Hellström

Karl Sandgren

Yvonne Henning

Jannike Norling

Roll

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot/säkerhet

Ledamot/städ/uthyrning

Ledamot/teknik

Ledamot/socialt

HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Stig-Göran Svanberg

Henrick Lindberg

Carina Lobro Gaude

Kjell Fossellius

Mårta Hellström

Karl Sandgren

Yvonne Henning

Jannike Norling

Roll

Ordförande

Vice Ordförande

Sekreterare

Ledamot/säkerhet

Ledamot/städ/uthyrning

Ledamot/teknik

Ledamot/socialt

HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-02 är Karl Sandgren, Kjell Fossellius, Mårta Hellström och Yvonne Henning.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Svanberg, Henrick Lindberg, Märta Hellström och Carina Lobro Gaude. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sig Viklund Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Anders Leideman (Ordförande) och Patrick Eklund (Ledamot).

Underhållsplan

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

Stadsekonom fastighetsbesiktning genomfördes 2021-07-01.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljöansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 192 (188) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (12) överlåtelser skett, samt 1 st upplåtelse.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	307	289	250	167	240
Skuldsättning, kr/kvm	6 286	7 795	7 795	7 795	7 795
Räntekänslighet, %	8%	10%	11%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	235	199	213	214	194
Driftskostnad, kr/kvm*	463	449	486	507	441
Årsavgift, kr/kvm	828	815	802	797	797
Totala intäkter, kr/kvm*	922	916	962	922	929

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 887	10 857	10 907	10 981	11 080
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 346	950	696	-157	825
Sollditet %	66%	60%	59%	59%	59%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 lånebrymme.

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

Beläning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

MS

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	10 887 340
Rörelsekostnader	- 7 842 171
Finansiella poster	- 1 699 314
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	1 345 855
Planerat underhåll	+ 237 550
Avskrivningar och uträningar	+ 2 077 280
Årets sparande	3 660 685

Årets sparande per kvm total yta 307

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 550 289	15 091 441	5 269 435	-7 134 141	950 406
Reservering till fond 2021			1 052 000	-1 052 000	
Anspråktagande av fond 2021			-237 550	237 550	
Balanserat i ny räkning				950 406	-950 406
Upplåtelse lägenheter	1 111 530	1 788 470			
Årets resultat					1 345 855
Belopp vid årets slut	131 661 819	16 879 911	6 083 885	-6 998 185	1 345 855

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

Balanserat resultat	-6 183 735
Årets resultat	1 345 855
Reservering till underhållsfond	-1 052 000
Anspråktagande av underhållsfond	237 550
Summa till stämmans förfogande	-5 652 330

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 652 330
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 887 340	10 856 746
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 261 709	-5 087 812
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 147	-158 015
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-403 035	-527 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 077 280	-2 077 282
Summa rörelsekostnader		-7 842 171	-7 851 049
Rörelseresultat		3 045 169	3 005 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	108 229	74 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 807 543	-2 129 400
Summa finansiella poster		-1 699 314	-2 055 291
Årets resultat		1 345 855	950 406

MS

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö****Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	214 319 861	216 363 890
Inventarier och maskiner	Not 8	33 250	66 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	138 750
		<u>214 353 111</u>	<u>216 569 140</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

214 353 611 216 569 640**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 894	1 646
Övriga fordringar	Not 11	2 030 909	2 846 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	274 724	260 430
		<u>2 310 528</u>	<u>3 108 104</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13 9 000 000 20 000 000

Kassa och bank

Not 14 23 981 23 147

Summa omsättningstillgångar

11 334 509 23 131 251**Summa tillgångar**225 688 119 239 700 891

MS

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

148 541 730

145 641 730

Yttre underhållsfond

6 083 885

5 269 435

154 625 615150 911 165*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 998 185

-7 134 141

Årets resultat

1 345 855

950 406

-5 652 330-6 183 735

Summa eget kapital

148 973 285144 727 430**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

55 000 000

75 000 000

55 000 00075 000 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

20 000 000

18 000 000

Leverantörsskulder

167 085

315 685

Skatteskulder

11 825

7 535

Övriga skulder

Not 17

16 677

302 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 519 247

1 347 892

21 714 83419 973 461

Summa skulder

76 714 83494 973 461**Summa eget kapital och skulder****225 688 119****239 700 891**

HS

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 345 855	950 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 077 280	2 077 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 423 135	3 027 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 542	-3 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-258 627	251 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 146 966	3 275 490
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	138 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	138 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-18 000 000	0
Inbetalda insatser	2 900 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 100 000	5 000 000
Årets kassaflöde	-11 814 284	8 275 490
Likvida medel vid årets början	22 805 996	14 530 506
Likvida medel vid årets slut	10 991 711	22 805 996

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



HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,01% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

MS

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 090 554	8 946 764
	Hyrer	1 653 422	1 940 178
	Övriga intäkter	122 187	99 008
	Bruttoomsättning	10 866 163	10 985 950
	Avgifts- och hyresbortfall	23 211	-108 406
	Hyresförluster	-2 034	-20 798
		10 887 340	10 856 746
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	560 199	515 825
	Reparationer	490 887	480 427
	El	609 035	739 800
	Uppvärmning	1 164 776	852 976
	Vatten	1 024 906	787 087
	Sophämtning	276 570	408 985
	Fastighetsförsäkring	250 402	231 601
	Kabel-TV och bredband	67 715	67 853
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	208 637	204 347
	Förvaltningsarvoden	314 568	344 224
	Övriga driftkostnader	56 463	38 317
	Planerat underhåll	237 550	416 370
		5 261 709	5 087 812
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 664	25 460
	Administrationskostnader	26 953	97 275
	Extern revision	14 000	13 750
	Medlemsavgifter	21 530	21 530
		100 147	158 015
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	190 000	146 000
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	3 000	6 000
	Löner och övriga ersättningar	135 000	270 148
	Sociala avgifter	69 035	99 793
		403 035	527 941
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 427	1 853
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	4	4
	Ränteintäkter HSB bunden placering	105 502	71 230
	Övriga ränteintäkter	295	1 022
		108 229	74 109
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 806 960	2 124 800
	Övriga räntekostnader	583	4 600
		1 807 543	2 129 400

MB

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 992 817	183 992 817
Ingående anskaffningsvärde mark	48 552 141	48 552 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 544 958	232 544 958
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 181 068	-14 137 036
Årets avskrivningar	-2 044 030	-2 044 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 225 097	-16 181 068
Utgående redovisat värde	214 319 861	216 363 890
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Summa taxeringsvärde	176 000 000	176 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	292 137	292 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 137	292 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-225 637	-192 387
Årets avskrivningar	-33 250	-33 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 887	-225 637
Bokfört värde	33 250	66 500
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	138 750	138 750
Årets investeringar	-138 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	138 750
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	63 179	63 179
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 963 282	2 778 405
Placeringskonto HSB Stockholm	4 448	4 444
	2 030 909	2 846 028
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	264 918	245 584
Upplupna intäkter	9 806	14 846
	274 724	260 430
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

ms

**HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	9 000 000	20 000 000		
		<u>9 000 000</u>	<u>20 000 000</u>		
Not 14	Kassa och bank				
	Handkassa	3 620	2 486		
	Handelsbanken	20 361	20 661		
		<u>23 981</u>	<u>23 147</u>		
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20074345	3,78%	2023-05-15	25 000 000	0
Stadshypotek AB	216901	1,02%	2022-04-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	220415	0,89%	2024-06-01	30 000 000	0
				<u>75 000 000</u>	<u>0</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				75 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			121 500 000	121 500 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			20 000 000	18 000 000
				<u>20 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
Not 17	Övriga skulder				
	Momsskuld			9 552	5 452
	Källskatt			7 125	6 897
	Övriga kortfristiga skulder			0	343 758
				<u>16 677</u>	<u>356 107</u>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			34 000	34 000
	Förutbetalda hyror och avgifter			948 670	905 385
	Övriga upplupna kostnader			536 577	354 749
				<u>1 519 247</u>	<u>1 294 134</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				

MS



HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den 2022-04-12

Carina Lobro Gaudé

Henrick Lindberg

Jannike Norlin

Kari Sandgren

Kjell Fosselius

Märta Hellström

Stig-Göran Svanberg

Yvonne Henning

Vår revisionsberättelse har 22-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Stig Viklund

Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergmossen i Värmdö, org.nr. 769619-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergmossen i Värmdö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 21 5 2022



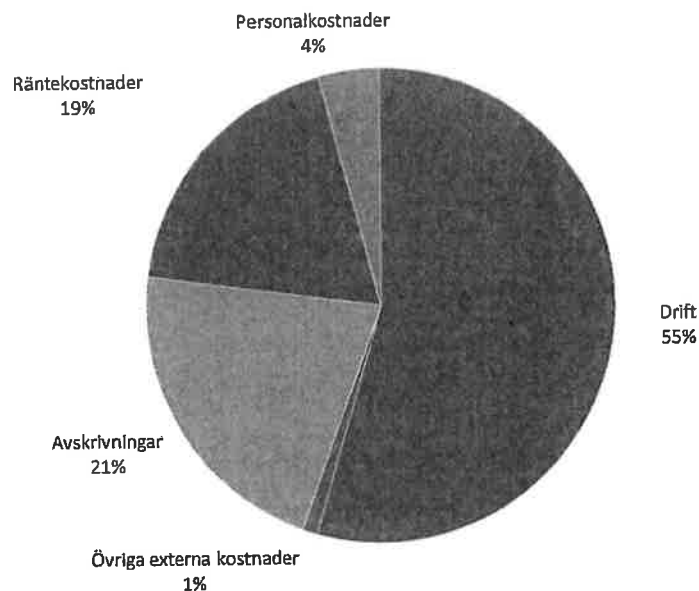
Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



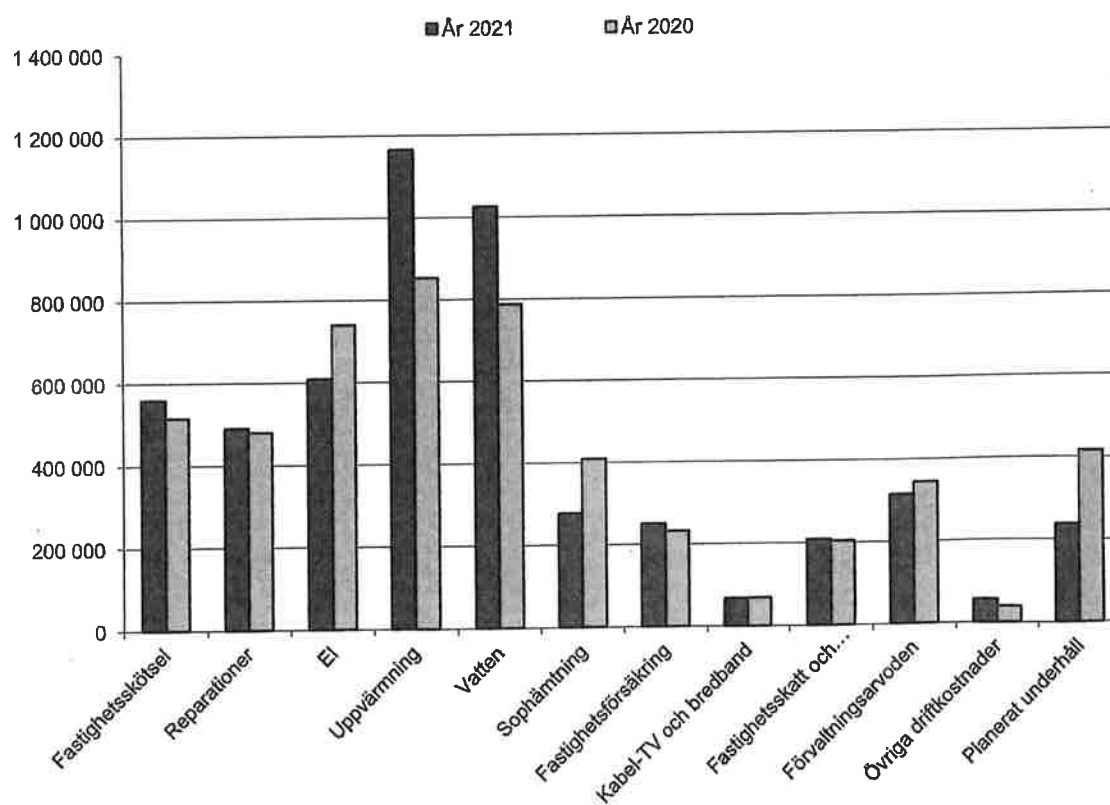
Stig Viklund
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MOTION. Brf. Bergmossen, att tas upp på Årsstämman 2022.

Föreslår att markytorna runt befintlig grillplats göres i ordning.

Som det ser ut idag är grillplatsen omgärdad av en ojämn markyta med stenar, gropar, rötter och lite gräs.

Risken för att stuka/bryta ben och fötter är icke försumbar.

Jag föreslår att vi bygger ett bräddäck/verandadäck av tryckinpregnerat virke runt grillplatsen. Utöver befintligt möblemang kan vi sedan utöka med några cafébord, stolar och parasoll.

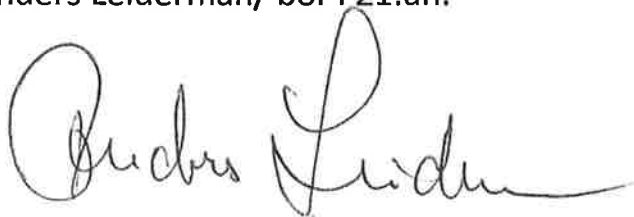
Jag tror att detta skulle öka trivselfaktorn och nyttjandet av grillplatsen.

Jag ser inte heller denna yta enbart som en grillplats. Jag tänker mig att om förslaget genomföres så kan det bli en naturlig plats att träffas på, vare sig du skall grilla eller ej. Man kan ta med sig sin picknickkorg eller kaffekorg och slå sig ned vid något av borden.

Föreslår även att vi utser en arbetsgrupp bestående av intresserade och för uppgiftens genomförande besitter lämpliga egenskaper.

Även att vi avsätter en summa pengar som denna grupp i samråd med styrelsen har att disponera för genomförandet. Deltagande i gruppen och arbetsinsatsen som krävs skall vara på frivillig basis, således ej arvoderad.

Anders Leiderman/ bor i 21:an.



Motion utomhusytor från styrelsen

Enligt stadgarna skall alla boende erbjudas en bra och likvärdig miljö

Utomhusytorna runt varje hus har under åren utvecklats olika på grund av för dåligt underhåll och ändrad aktivitet avseende borttagande av sandlådor och lekenheter

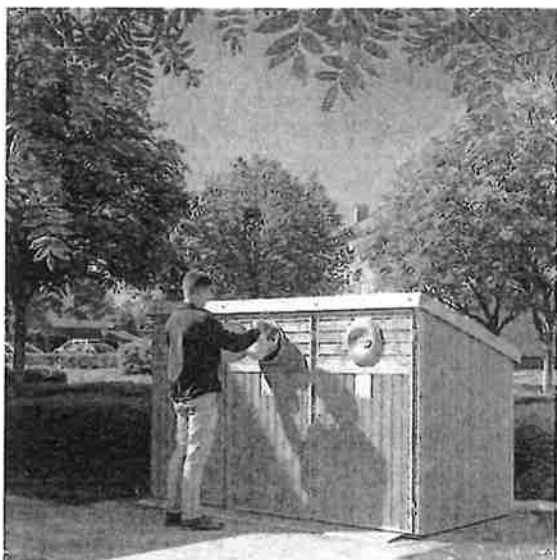
Styrelsen föreslår stämman besluta att iordningställa ytorna till för varje hus ett gott utseende

24.3

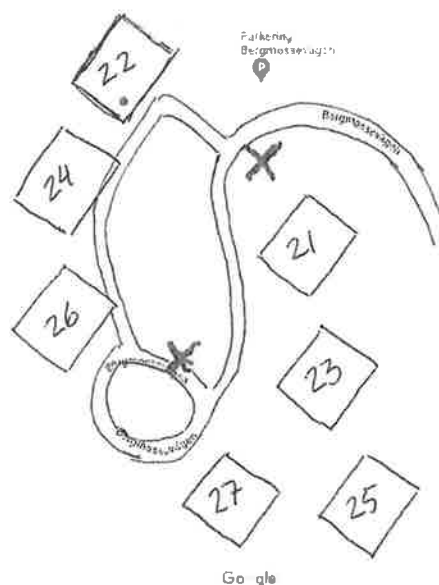
Motion från styrelsen avseende sortering av hushålls- och matavfall.

Enligt krav från kommunen skall innan 2023, hushållsavfall och matavfall sorteras.

Styrelsen föreslår stämman att utomhus iordningställa 2 st mottagningsplatser, samt att stänga sopnedkasten från trapphusen.



Exempel mottagningsplats



Placering för mottagningsplatserna

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.