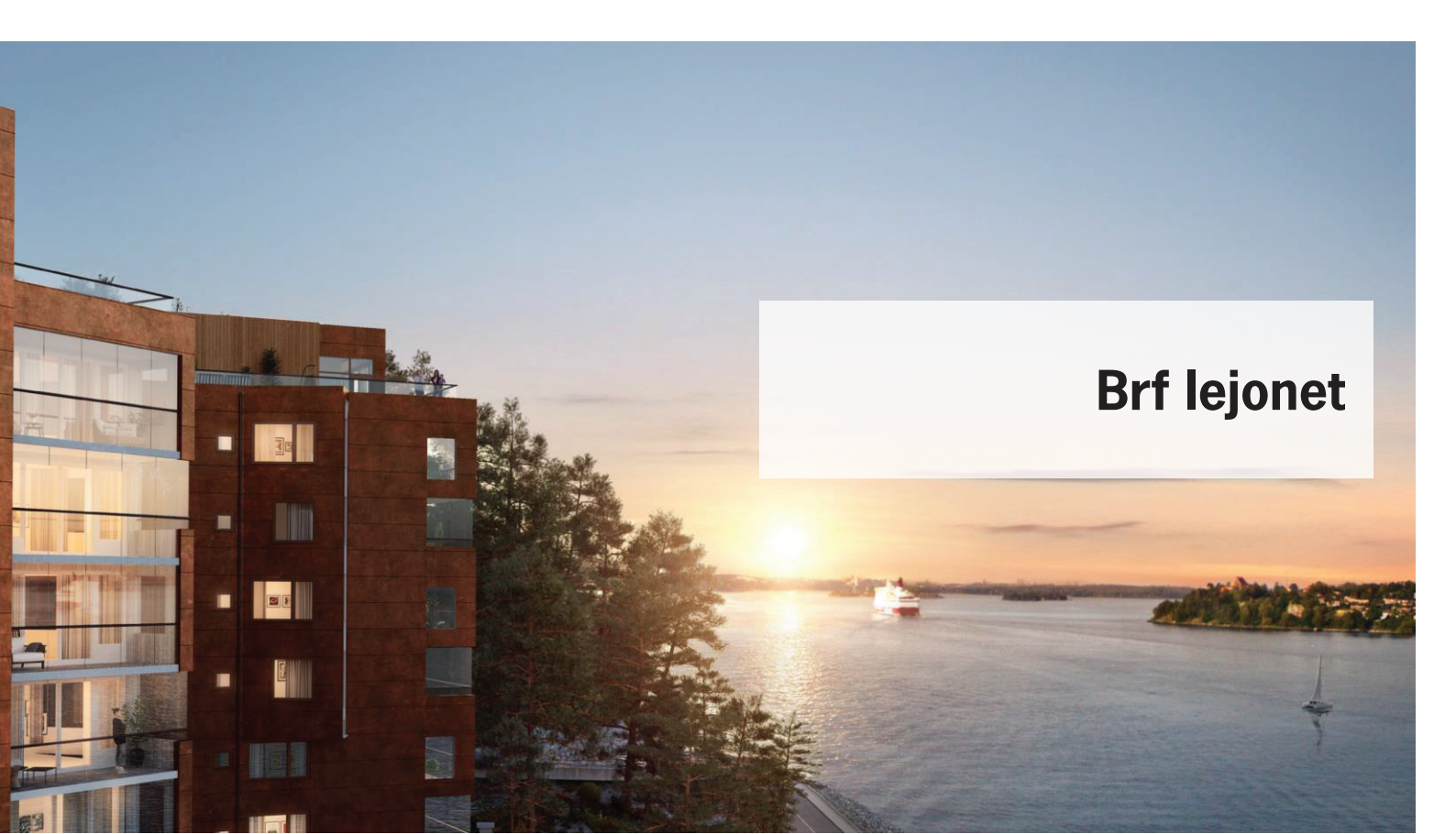




Brf lejonet



**ÅRSREDOVISNING
2018**

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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

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

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.

ÅRSREDOVISNING

Brf Lejonet

Org.nr. 712800-0051

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2000-06-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lejonet 17 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1961.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	bostäder (bostadsrätt)	2380,5
2	lokaler (hyresrätt)	290,5
42	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Johan Gustafsson	ordförande
Nuradin Morina	sekreterare
Harpal Dhuper	ledamot
Lars Lundin	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Cenneth Bäckdahl.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Gustafsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden

Revisorer

Revisor har varit BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monica Berglund Lundenfelt och Birgitta Hjelt.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie- eller fritidsverksamhet

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 297 tkr. Renhållning har skötts av SRV återvinning till en kostnad om 87 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 75 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Telge Energi AB	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
Com Hem AB	Bredband & tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Vattenfall	Eldistribution
TW Rent	Trapphusstädning
Landeskog schakt	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

- Under verksamhetsåret har följande underhåll och investeringar gjorts:
- Ventilationen av fastigheten mättes upp under 2018 och är godkänd.
- Termostater på samtliga radiatorer byttes under 2018 för att få bättre och mer ekonomisk värmereglering.
- Sophus för grovsopor och källsortering fick delvis ny panel och dränering under 2018.
- 2-års besiktning för fasad- och takrenoveringen har skett under 2018 och en del åtgärder kvarstår.

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte hela fastigheten 2012
- Ombyggnation av lokal till lägenhet 2012
- Fönsterbesiktning utförd under 2016 för medlemmar som hade synpunkter och värmeläckage.
- Tak och fasadrenovering utfördes under 2016 och blev klart under våren 2017.
- 2 st nya tvättmaskiner installerades under 2016 i den gemensamma tvättstugan.
- Alla stammar spolades i fastigheten under 2017.

Föreningen har en underhållsplan för kommande renoveringar och upprustningar. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större arbeten planerade inom en fem års period.

- Se över avluftningen för avlopp då avrinningen fick nedslag vid stamspolning.
- Upprustning av pannrum då grundvatten tränger upp genom golvet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 691 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att den budget som är satt för 2019 är bra och visar ett överskott.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 273 878 kr. Under året har föreningen amorterat 202 634kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 65,5 år.

Styrelsens mål är att betala av mindre lån som löper ut inom en 5-årsperiod som har hög ränta.

Väsentliga avtal

De avtal som föreningen har ska ses över och konkurrensutsättas.

Lagerlokalen som stod tom vid inledningen av 2018 är nu uthyrd och föreningen har åter en inkomst för den lokalen.

Miljö-, energi- och klimatarbete

För att dra nytta av den tilläggsisolering som gjordes under 2016 gör nu förening ett arbete för att förbättra värmefördelningen i fastigheten. Dem gamla termostaterna i radiatorerna är utbytta till nya moderna och ska bidra till att strypa där värmen tidigare inte strypts och onödig värme har gått förlorad.

Medlemsinformation Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 44. Alla p-platser är vid 2018 års slut uthyrda varav 3 platser hyrs ut till externa hyresgäster.

2 lägenheter är uthyrda i andrahand.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	749	734	684	720	690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-118	-18	-6	506	332
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	691	691	640	640	627
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	170	214	174	246	183
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	181	174	177	166	173
Vatten/m ² totalyta, kr	29	29	28	24	25
Elektricitet/m ² totalyta, kr	34	29	28	25	27
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	118	116	122	117	121
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	85	94	95	99	113
Belåning /m ² totalyta, kr	4 970	5 662	5 108	2 918	2 968
Räntekänslighet*	8	8	9	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	675	868	936	860	791
Soliditet %	19,3	19,6	18,7	29,4	25,9

*Föreningens räntekänslighet visar hur stor risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procentenhet som räntan ökar kan föreningen behöva höja sina årsavgifter med denna faktor.

Exempelvis om räntan höjs med 1 procentenhet och föreningen har en räntekänslighet på 7, så behöver föreningen höja årsavgifterna med 7 procent under förutsättning att allt annat är likvärdigt

Riktvärden:

5 = < 4%

4 = 4 < 7%

3 = 7 < 10%

2 = 10 < 20%

1 = > 20%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	297 135	1 244 193	868 076	1 019 364	-17 586
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond*			83 200	-83 200	
lanspråktagande av yttre fond*			-276 634	276 634	
Balanserad i ny räkning				-17 586	17 586
Årets resultat					-117 503
Belopp vid årets slut	297 135	1 244 193	674 642	1 195 212	-117 503

*Reservering samt uttag ur yttre fond avser 2017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 195 212
---------------------	-----------

Årets resultat	- 117 503
----------------	-----------

Summa till stämmans förfogande	1 077 709
---------------------------------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	- 83 200
---	----------

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	255 975
---	---------

Balanseras i ny räkning	1 250 484
--------------------------------	------------------

Brf Lejonet

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 226	1 959 699
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 158 193	-965 476
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 504	-18 741
Utfört underhåll		-255 975	-276 634
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-60 468	-59 720
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-75 567	-80 823
Avskrivningar		-324 303	-324 303
Summa rörelsekostnader		-1 893 010	-1 725 697
Rörelseresultat		108 216	234 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	252	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-225 971	-251 838
Summa finansiella poster		-225 719	-251 588
Årets resultat		-117 503	-17 586

Brf Lejonet**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	15 243 544	15 567 847
	<u>15 243 544</u>	<u>15 567 847</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>15 243 544</u>	<u>15 567 847</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Södertörn

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 704 712	1 736 265
Not 9	24 180	20 192
Not 10	65 495	62 695
	<u>1 794 387</u>	<u>1 819 152</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 794 387</u>	<u>1 819 152</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 037 931</u>	<u>17 386 999</u>
--------------------------	--------------------------

Brf Lejonet**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

297 135

297 135

Upplåtelseavgifter

1 244 193

1 244 193

Yttre underhållsfond

674 642

868 076

2 215 970

2 409 404

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 195 212

1 019 364

Årets resultat

-117 503

-17 586

1 077 709

1 001 778

Summa eget kapital

3 293 679

3 411 182

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

10 817 597

13 299 736

10 817 597

13 299 736

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 456 281

176 776

Leverantörsskulder

130 195

116 836

Aktuell skatteskuld

1 497

749

Fond för Inre underhåll

73 460

79 946

Övriga skulder

15 505

10 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

249 718

291 602

Not 13

2 926 655

676 081

Summa skulder

13 744 252

13 975 817

Summa eget kapital och skulder**17 037 931****17 386 999**

Brf Lejonet

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 65 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning Inventarier

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Brf Lejonet

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 644 684	1 644 684
Hyrer	374 560	321 254
Övriga intäkter	8 132	16 731
Bruttoomsättning	2 027 376	1 982 669
Hyresbortfall	-26 150	-22 970
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	93 029	89 303
Reparationer	158 330	81 190
El	89 812	77 686
Uppvärmning	315 189	309 458
Vatten	78 321	77 779
Sophämtning	95 992	88 252
Övriga driftskostnader skötsel	33 544	46 321
Förvaltningsarvoden	75 897	72 850
Snörenhållning	130 208	35 338
Kabel-TV	18 341	18 145
Fastighetsförsäkring	50 070	46 449
Övriga driftskostnader	19 462	22 705
	1 158 193	965 476
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 487	6 535
Extern revision	12 000	12 000
Konsultkostnader	3 890	0
Medlemsavgifter	1 127	206
	18 504	18 741
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	30 000	25 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	27 500	34 000
Löner och andra ersättningar	0	2 500
Sociala avgifter	18 067	19 323
Summa förtroendevalda	75 567	80 823
Summa personalkostnader	75 567	80 823
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	252	245
Ränteintäkter skattekonto	0	5
	252	250
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	225 346	251 109
Räntekostnader kortfristiga skulder	625	729
	225 971	251 838

Brf Lejonet

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	18 986 226	18 986 226
Anskaffningsvärde mark	174 000	174 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 160 226	19 160 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 592 380	-3 268 077
Årets avskrivningar	-324 303	-324 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 916 683	-3 592 380
Bokfört värde	15 243 544	15 567 847
Taxeringsvärden för Lejonet 17		
Byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
Byggnad - lokaler	913 000	913 000
	17 913 000	17 913 000
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler	588 000	588 000
	9 788 000	9 788 000
Taxvärde totalt	27 701 000	27 701 000

Brf Lejonet

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 180	20 192
	24 180	20 192

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	65 495	62 695
	65 495	62 695

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

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	39864	1,72%	2022-09-01	980 000	16 000
Stadshypotek	106272	1,45%	2021-06-30	747 792	24 416
Stadshypotek	111681	1,73%	2023-07-30	2 239 114	97 768
Stadshypotek	820121	1,68%	2019-03-01	209 597	209 597
Stadshypotek	870213	3,26%	2025-07-30	192 375	28 500
Stadshypotek	116363	1,52%	2022-09-01	967 500	10 000
Stadshypotek	957950	1,85%	2021-06-30	1 950 000	20 000
Stadshypotek	106270	1,69%	2023-06-30	1 987 500	50 000
Stadshypotek	959948	1,08%	2019-06-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	959949	1,42%	2020-06-30	2 000 000	0
				13 273 878	2 456 281

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 817 597

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 040 458

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	13 722 000	13 722 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	13 722 000	13 722 000

Brf Lejonet

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	14 436	9 234
Övriga kortfristiga skulder	1 069	939
	15 505	10 173
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 535	18 465
Upplupen el	3 535	4 837
Upplupen värme	41 953	40 816
Upplupen sophämtning	2 230	2 527
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
Förutbetalda hyror och avgifter	145 494	212 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 970	0
	249 718	291 602

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

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att slutamortera lån 820121 hos Stadshypotek vid förfallodagen 2019-03-01

Huddinge, den 1/3-19


Harpal Dhuper


Johan Gustafsson


Lars Lundin


Nuradin Morina

Min vapport : har 2019- 03 - 13 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Daniel Yousif

Rapport över genomförda granskningsåtgärder avseende räkenskapsåret 2018.

På uppdrag av styrelsen har vi genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen för Brf Lejonet. Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits inte är en revision så bestyrker vi inget om årsredovisningen. Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) skulle kanske andra förhållanden ha kunnat komma till vår kännedom och rapporterats till er.

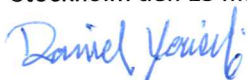
Granskningsåtgärderna som vidtagits för att bedöma resultat- och balansräknings, noters samt förvaltningsberättelsens riktighet kan sammanfattas enligt följande:

1. Avstämning av ingående balanser.
2. Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen.
3. Avstämning av tillgångar.
4. Avstämning av insatser.
5. Avstämning av skulder.
6. Analytisk granskning av resultaträkningens poster.
7. Granskning av förvaltningsberättelsen.

Vi har gjort följande iakttagelser:

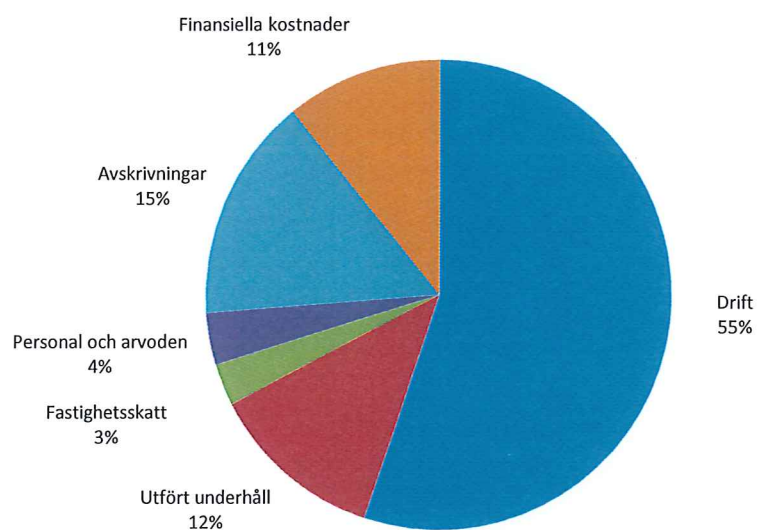
- a) När det gäller punkt 1 fann vi att den ingående balansen är väsentligt korrekt.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudbok på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att tillgångarna är rätt bokförda.
- d) När det gäller punkt 4 fann vi att insatser är rätt bokförda.
- e) När det gäller punkt 5 fann vi att upptagna skulder i årsredovisningen är rätt bokförda.
- f) När det gäller punkt 6 har vi inte noterat några väsentliga felaktigheter.
- g) När det gäller punkt 7 så fann vi att förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Stockholm den 13 mars 2018

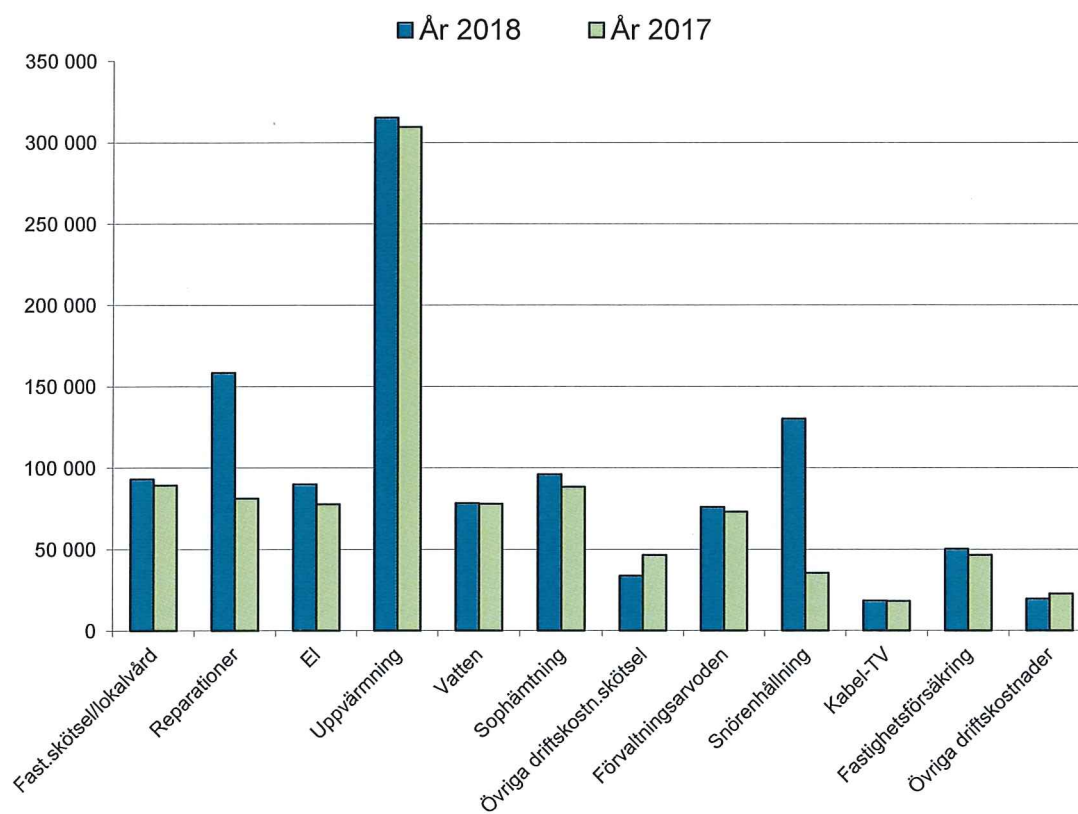


Daniel Yousif, BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

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.

