



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF LINDEN 3

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linden 3, 716421-6611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linden 3 som uppfördes år 1913, och totalrenoverades 1980/81, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på Nedre Torekällgatan 17 i Södertälje, Södertälje kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

Bostäder och lokaler

Samtliga 7 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 804 kvm. Föreningen upplåter 2 lokaler, en med hyresrätt och en som bostadsrätt. Den totala lokalytan är 115 kvm.

Styrelse

Thomas Rönnsved	Ordförande
Roger Johansson	Vice ordförande
Hector Garcia	Sekreterare
Robin Andersson	Ledamot
Johan Dillman	Ledamot
Daniel Oygün	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Robert Lindström. Revisorssuppleant har varit Therese Olsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva-Marie Åkerlund och Daniel Oygün.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-03.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
C-Sam AB
Davéns Södertälje
Telge Nät AB

Uppdrag

Administrativ och ekonomisk förvaltning
Kabel-TV och Bredband
Trappstädning
Stadsnät, tillsyn av värmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-05-03.

Årets investeringar

Under året har takomläggning påbörjats.

Årets utförda underhåll

Under året har spolning av stammar utförts.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent	Utbyte/renovering, år
Fasad	2021
Stammar	2025

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Gårdsförråd	2020	50
Målning av fönster	2021	50

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen hade 14 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 345 280	-	358 786	177 151	70 327
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				70 327	-70 327
Årets resultat					170 937
Vid årets utgång	3 345 280	-	408 786	197 478	170 937

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	801 285	603 892	652 872	580 412	577 912
Årets resultat	170 937	70 327	37 589	-154 355	3 327
Soliditet %	65	72	73	87	84
Likviditet %	585	921	638	581	371
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	1,4	1,4	0,8	1,0
Räntekänslighet %	4,4	2,8	2,8		
Årsavgift i kr/ kvm	603	603	603	567	567
Skuldsättning i kr/ kvm	2 220	1 432	1 460		
Sparande i kr/ kvm	444	291	275		
Energikostnad i kr/ kvm	148	150	151		

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet 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.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 030 835	769 064
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		801 285	603 892
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 041	816
Nya lån		750 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar		21 448	38 202
Ökning av kortfristiga skulder		85 284	-
Summa årets flöde in		1 659 058	642 910
Pengar ut			
Driftskostnader		-317 838	-280 871
Övriga externa kostnader		-50 491	-35 923
Underhåll enligt plan		-40 825	-
Personalkostnader		-	-1 350
Köp av anläggningstillgångar		-1 075 395	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-25 555	-19 554
Minskning av kortfristiga skulder		-	-17 462
Amortering av lån		-25 980	-25 979
Summa årets flöde ut		-1 536 084	-381 139
Summa av kassaflödet		122 974	261 771
Likvida medel vid årets början		1 030 835	769 064
Likvida medel vid årets slut		1 153 809	1 030 835

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	197 478
Årets resultat	170 937
Summa	<u>368 415</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-40 825
Överföring till yttre fond	32 000
Balanseras i ny räkning	<u>377 240</u>
	368 415

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	623 280	603 892
Övriga rörelseintäkter	3	178 005	-
Summa rörelseintäkter		801 285	603 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-317 838	-280 871
Övriga externa kostnader	5	-50 492	-35 923
Underhåll enligt plan	6	-40 825	-
Personalkostnader och arvoden	7	-	-1 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 679	-196 683
Rörelseresultat		195 451	89 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 041	816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 555	-19 554
Resultat efter finansiella poster		170 937	70 327
Årets resultat		170 937	70 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 675 306	3 867 668
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	4 317
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 075 395	-
		<u>4 750 701</u>	<u>3 871 985</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 750 701</u>	<u>3 871 985</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Bostadsätter i lager		400 000	400 000
		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-31	14 981
Övriga fordringar		3 855	3 855
Aktuell skattefordran		31 355	35 840
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 028 584	945 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	-	1 951
		<u>1 063 763</u>	<u>1 002 266</u>
Kassa och bank	11	125 225	85 196
Summa omsättningstillgångar		<u>1 588 988</u>	<u>1 487 462</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 339 689</u>	<u>5 359 447</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 345 280	3 345 280
Fond för yttre underhåll		408 786	358 786
		<u>3 754 066</u>	<u>3 704 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		197 478	177 151
Årets resultat		170 937	70 327
		<u>368 415</u>	<u>247 478</u>
Summa eget kapital		<u>4 122 481</u>	<u>3 951 544</u>
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 859 355	1 289 935
		<u>1 859 355</u>	<u>1 289 935</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 580	25 980
Leverantörsskulder		117 568	53 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	59 705	38 499
		<u>357 853</u>	<u>117 968</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 339 689</u>	<u>5 359 447</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 31 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 4,43%.

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	484 944	484 944
Hyrer	147 648	144 504
Hyresbortfall	-26 004	-26 004
Övriga intäkter	16 692	448
Summa	623 280	603 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	178 005	-
Summa	178 005	-

Not 4 Driftskostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Elavgifter	7 100	5 148
Fastighetsskötsel	69 985	39 807
Försäkringar	28 841	20 995
Kommunal fastighetsavgift	23 359	19 119
Löpande underhåll	4 456	19 493
Sophantering	16 960	22 408
Uppvärmning	129 363	132 513
Vatten och avlopp	31 533	20 282
Övriga driftskostnader	6 241	1 106
Summa	317 838	280 871

Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	29 300	28 824
Kreditupplysningar	-	750
Pantförskrivningsavgifter	465	893
Postbefordran	750	675
Överlåtelseavgifter	1 163	1 120
Övrigt	18 814	3 661
Summa	50 492	35 923

Not 6 Underhåll enligt plan

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Underhåll enligt plan	40 825	-
Summa	40 825	-

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Övriga personalkostnader	-	1 350
Summa	-	1 350

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2049.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1930
Fastighetsbeteckning: Linden 3

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 092 208	5 092 208
Ingående anskaffningsvärden mark	450 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 542 208	5 542 208
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 674 540	-1 482 177
Årets avskrivningar	-192 362	-192 363
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 866 902	-1 674 540
Redovisat värde vid årets slut	3 675 306	3 867 668
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	6 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	886 000	652 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 161 000	2 568 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	486 000	324 000
Summa	10 733 000	8 744 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	53 717	53 717
Utgående anskaffningsvärde	53 717	53 717
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-49 400	-45 080
Årets avskrivning enligt plan	-4 317	-4 320
Utgående avskrivning enligt plan	-53 717	-49 400
Utgående redovisat värde	-	4 317

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 951
Summa	-	1 951

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	125 225	85 196
Summa	125 225	85 196

Not 12 Skulder till kreditinstitut

				2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	1,61	2020-10-28	2 640	157 240	159 880
SE-Banken Bolån	1,46	2021-05-28	5 880	232 930	238 810
SE-Banken Bolån	1,46	2021-05-28	5 460	235 765	241 225
SE-Banken Bolån	1,78	2022-02-28	12 000	664 000	676 000
SE-Banken Bolån	1,48	2021-09-28	-	750 000	-
Summa			25 980	2 039 935	1 315 915

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 25 980
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 154 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 859 355

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 103 920
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 1 910 035

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 152 000	2 152 000
Summa	2 152 000	2 152 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

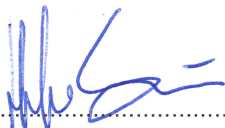
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	35 064	38 237
Upplupna räntekostnader	462	262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 179	-
	59 705	38 499

Underskrifter

Södertälje den 10/3 - 2020



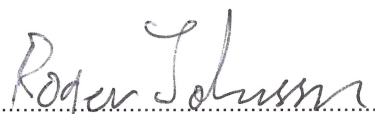
Thomas Rönnsved



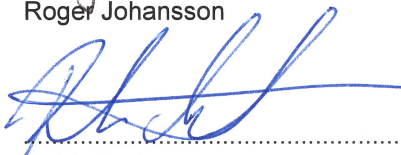
Hector Garcia



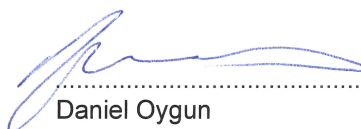
Johan Dillman



Roger Johansson



Robin Andersson



Daniel Oygün

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 - 2020



Robert Lindström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linden 3, org.nr. 716421-6611

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linden 3 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Linden 3 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Södertälje den 9 / 3 2020



Robert Lindström

Av föreningen vald revisor

Brf Linden 3

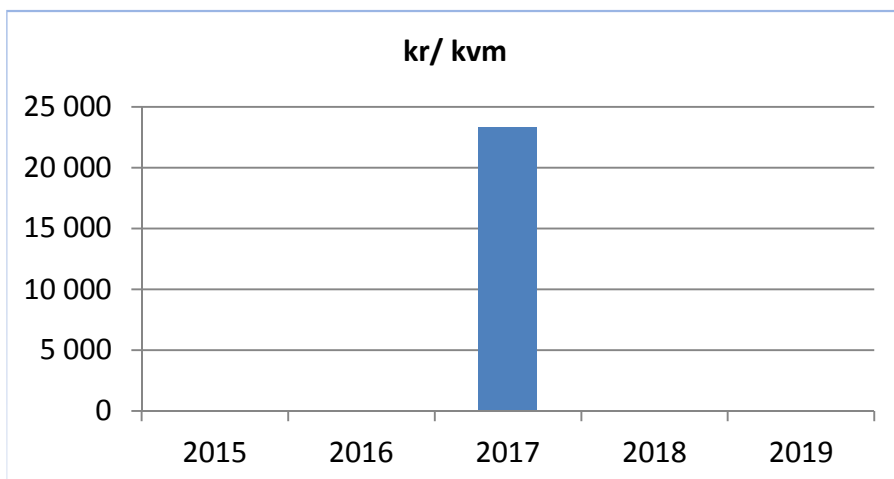
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Vårstädning hölls 5 maj 2019.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd	År
Ommålning av trapphus och tvättstuga	2017
Byte av lysknappar, kontakter och montering postboxar	2017
Byte av dörrar till lägenheter och lokaler	2017
Reparation av balkongdörrar i de två översta lägenheterna	2016
Utbyte av trädgårdsmöbler i pergolan	2016
Byte av varmvattencirkulationspump	2015
OVK-besiktning	2015
Förnyelse av porttelefon och byte av våningsapparater	2015
Byte av styr- och reglerventiler för varmvattendistribution	2014
Byte av stuprör mot gårdssidan	2013
Stamrensning/-spolning	2012

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans 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 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.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

