



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Ene

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

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 Ene i Järna, 769631-1518 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Ene 4:226 som uppfördes 2016, i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är belägen på Mölnbovägen 23 i Järna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bl.a. Nomor AB skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring.

Bostäder och lokaler

13 st. lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är upplåten med hyresrätt. Det totala bostadsytan är 922 kvm för bostadsrätterna och 37 kvm för hyresrätten. Föreningen upplåter 1 lokal och 3 st förråd med hyresrätt . Den totala lokalytan är 534 kvm.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen bildades 2018-08-15. Från detta datum överlämnade den tidigare styrelsen bestående av 3 ledamöter tillhörande byggherren till föreningen Brf Ene i Järna och dess 13 medlemmar.

Ansvarsfriheten är därför delad från och med detta datum.

Styrelse

Werner Stastny - Styrelseledamot
Britta Abrahamsson - Styrelseledamot
Rose-Marie Halén - Styrelseledamot
Anni Svensson - Suppleant
Jenny Josefsson - Suppleant

Till ordförande valdes Werner Stastny för ett år
Till sekreterare valdes Britta Abrahamsson för ett år
Till kassör valdes Rose-Marie Halén för ett år
Till viceordförande valdes Britta Abrahamsson
Till Firmatecknare: Ordförande och kassören tillsammans

Revisor

Revisor har varit Malin Angerud, utsedd av föreningen.

Valberedning

Ingen valberedning har funnits under året.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-06-11.

Förvaltning

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

Företag - Uppdrag

HSB Södertälje ek förening - Administrativ och ekonomisk förvaltning
Jonssons fastighetsjour - Jour
Trädgårdsvivan - Snöröjning

Styrelsen har övertagit avtalet med HSB Södertälje för den administrativa och ekonomiska förvaltningen som gäller till 2019-12-31

Kontrakt har tecknats avseende fastighetsjour. Hjälp kan fås dygnet runt.

Vidare har kontrakt tecknats för snöröjning och halkbekämpning för vintern 2018 - 2019.

Överlåtelse och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningen har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbeloppet och har under året varit 1 138 kr, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2018 innebar 455 kr per pantnotering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För perioden 21 nov 2018 till årets slut har källarlokalen hyrts ut till Nator AB som utför grundarbeten på bygget Järna Äng. Lokalen disponeras av arbetsledningen samt personal. Hyresintäkten förstärker räkenskapsåret 2018.

För perioden 1 januari till 30 juni 2019 hyrs källarlokalen ut till KM Element Tartu Estland med förlängning vid behov. Hyresintäkten finns med i budgeten för år 2019. Båda entreprenörer disponerar för tillfället egen tillverkad nyckel för källaringången mellan lägenhet F och lägenhet G.

Cirka 160 kvm uthyrs från och med 1 april 2019 på 20 år till Järna Äng. Kontraktet klart.

Värmecentralen har delats med mellanväggar. En del hyrs ut till Järna Fastigheter på 10 år. Återstående del kan föreningen nyttja för lagring av skrymmande möbler mm. Ingen verksamhet får förekomma som kan störa elektronik. Kontraktet klart.

Ett cykelrum finns nu att tillgå. Dörren är märkt med cykelrum som är närmast på höger sida om man kommer från hissen i källarplanet. Nyckeln är den nyckel som alla har och som öppnar samtliga källaringångar. En ramp med handledare leder ner till cykelrummet och en strålkastare med rörelsedetektor tänds när man kommer innanför dörren. Mot väggarna finns 3 st. jämrör monterade dessa kan användas för att låsa fast cyklar och barnvagnar mm. Det finns även 2 st cykelställ med plats för 8 st. cyklar. Till vänster om rampen finns ett utrymme som kan användas till en liten verkstad, eluttag finns.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelser skett. Föreningen hade 14 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	25 509 000	-	-	-23 947 378	-23 253
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			-	-	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning					23 253
Årets resultat					-24 044
Vid årets utgång	25 509 000	-	-	-23 947 378	-24 044

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2014-12-31
Intäkter	595 223	623 685	216 573		
Årets resultat	-24 044	-23 253	-23 947 378		
Soliditet %	34	34	34		
Likviditet %	150	116	75		
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	1,7	2,2		
Räntekänslighet %	21,8	21,8	53,1		
Årsavgift i kr/ kvm	572	572	572		
Skuldsättning i kr/ kvm	12 442	12 473	12 473		
Sparande i kr/ kvm	80	81			
Energikostnad i kr/ kvm	229	213			

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		155 190	147 842
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		595 223	623 685
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		185	168
Minskning av kortfristiga fordringar		6 585	-
Summa årets flöde in		601 993	623 853
Pengar ut			
Driftskostnader		-307 881	-285 629
Övriga externa kostnader		-44 217	-43 639
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-169 354	-219 839
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-9 362
Minskning av kortfristiga skulder		-11 546	-58 037
Amortering av lån		-28 749	-
Summa årets flöde ut		-561 747	-616 506
Summa av kassaflödet		40 246	7 347
Likvida medel vid årets början		155 190	147 843
Likvida medel vid årets slut		195 436	155 190

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-23 970 631
Årets resultat	<u>-24 045</u>
Summa	-23 994 676

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-23 994 676</u>
	-23 994 676

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	595 223	623 685
Summa rörelseintäkter		595 223	623 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-307 881	-285 629
Övriga externa kostnader	4	-44 217	-43 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 000	-98 000
Rörelseresultat		145 125	196 418
Ränteintäkter och liknande resultatposter		185	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 354	-219 839
Resultat efter finansiella poster		-24 044	-23 253
Årets resultat		-24 044	-23 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 306 000	17 404 000
		<u>17 306 000</u>	<u>17 404 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 306 000</u>	<u>17 404 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	9 060
Avräkningskonto HSB Södertälje		195 436	155 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 329	7 855
		<u>205 765</u>	<u>172 105</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>205 765</u>	<u>172 105</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 511 765</u>	<u>17 576 105</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 509 000	25 509 000
Uppskrivningsfond		4 388 904	4 388 904
		<u>29 897 904</u>	<u>29 897 904</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 970 631	-23 947 378
Årets resultat		-24 044	-23 253
		<u>-23 994 675</u>	<u>-23 970 631</u>
Summa eget kapital		<u>5 903 229</u>	<u>5 927 273</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 356 250	11 500 000
		<u>11 356 250</u>	<u>11 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	115 000	-
Leverantörsskulder		49 395	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	87 891	148 832
		<u>252 286</u>	<u>148 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 511 765</u>	<u>17 576 105</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 98 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Enligt föreningens stadgar ska reservering för framtida underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad ska avsättningen för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Avsättning och ianspråkstagande från fonden för yttre underhåll beslutas av stämman.

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

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

Kassaflödet visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	527 388	527 388
Avgiftsbortfall	-	-6 000
Hyror, bostäder	50 400	29 400
Hyror, förråd	1 800	-
Hyror, lokaler	10 000	-
Hyror, förbrukningavgifter (el, vatten, värme)	3 600	29 409
Övriga intäkter	2 035	43 488
Summa	595 223	623 685

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	41 746	55 687
Fastighetsskötsel	3 479	-
Försäkringar	10 578	10 172
Löpande underhåll	29 426	-
Sophantering	15 735	29 218
Uppvärmning	169 033	140 843
Vatten och avlopp	35 338	49 709
Övrigt	2 546	-
Summa	307 881	285 629

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	39 212	39 331
Kreditupplysningar	250	-
Kontorsmaterial och trycksaker	577	-
Pantförskrivningsavgifter	896	448
Postbefordran	975	-
Överlåtelseavgifter	1 138	3 360
Övriga förvaltningskostnader	569	-
Övrigt	600	500
Summa	44 217	43 639

Not 5 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2115.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016
Fastighetsbeteckning: Ene 4:226

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 747 500	11 747 500
Ingående anskaffningsvärden mark	5 852 500	5 852 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 600 000	17 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-196 000	-98 000
Årets avskrivningar	-98 000	-98 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-294 000	-196 000
Redovisat värde vid årets slut	17 306 000	17 404 000
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Summa	17 600 000	17 600 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	10 329	7 855
Summa	10 329	7 855

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut		
Swedbank Hypotek	Ränta 0,93 Konv.datum Rörligt	
	11 471 250	11 500 000
Summa	11 471 250	11 500 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 115 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 356 250

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 460 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 10 896 250

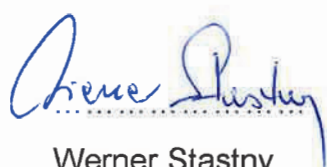
Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
Summa	11 500 000	11 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	40 246	56 320
Upplupna räntekostnader	19 007	33 795
Övriga upplupna kostnader	28 639	58 718
	87 892	148 833

Järna 6/5 2019



Werner Stastny



Britta Abrahamsson



Rose-Marie Halén

Revisionsberättelsen har lämnats in den 6/5 2019



Malin Angerud

Av föreningen vald revisor



BRF ENE I JÄRNA

Revisionsberättelse för år 2018

Undertecknad, som av Brf Ene i Järna vid ordinarie årsmöte utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för del av år 2018, avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Jag har och gått igenom protokoll och granskat föreningens räkenskaper som tillhandahålls av HSB Södertälje och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Inga större anskaffningar är gjorda under året. Samtliga protokoll är justerade.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för andra delen av verksamhetsåret 2018.

Jag vill tacka kassaförvaltaren HSB Södertälje för en föredömlig dokumentation med bokföringsrapporter, förklarande handlingar som förenklade revisionsarbetet väsentligt.

Järna 2019-05-06

Av årsmötet utsedd revisor

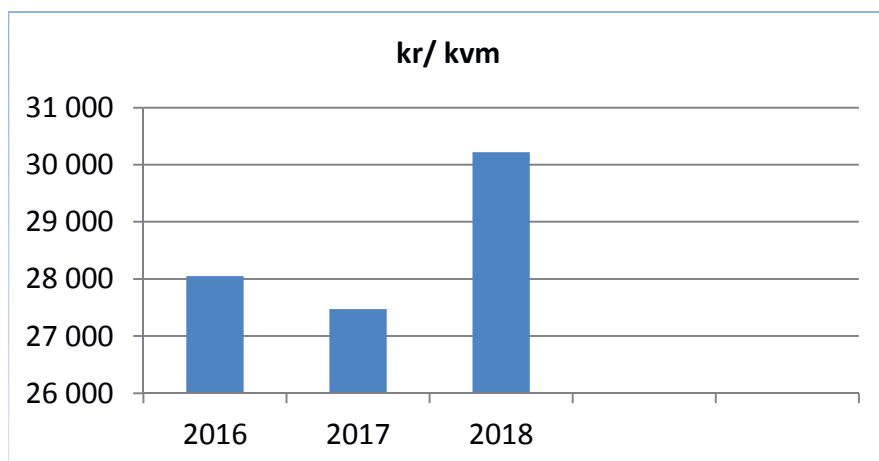
Malin Angerud

Brf Ene i Järna

Fakta och statistik 2018

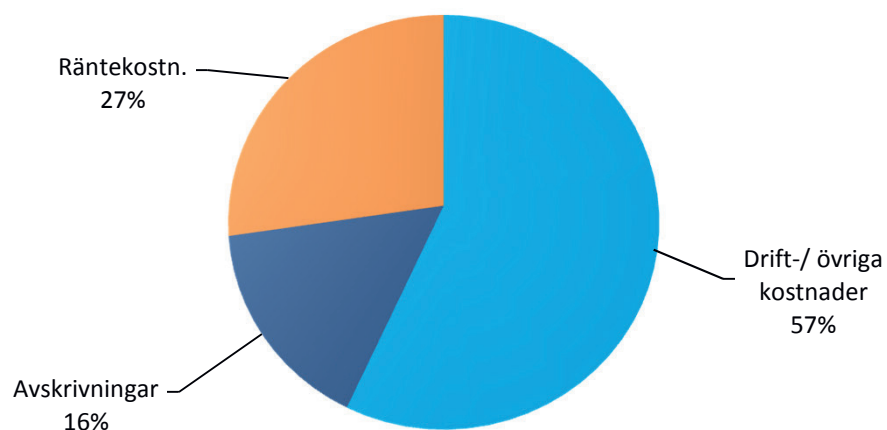
Försäljningspris

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



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	352 098
Underhåll enligt plan	0
Avskrivningar	98 000
Räntekostnader	169 169
Summa kostnader	619 267

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 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.

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor