

Brf Härolden nr 38

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Härolden nr 38
716420-0680
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Härolden nr 38, 716420-0680, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Michael Osman	Ordförande	2020
Edward Lorenius	Ledamot	2020
Jesper Kihlström	Ledamot	2020
Hanna Hallonsten	Ledamot	2020
Susanne Krueger	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Wisén	Suppleant	2020
Elin Kullberg	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Birgitta Jeansson-Kock	Föreningsvald revisor	2020
------------------------	-----------------------	------

Revisorssuppleanter

Jonas Falk	Revisorssuppleant	2020
------------	-------------------	------

Valberedning

Karin Blomgren		2020
Renée Lorenius		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Härolden 38 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Pipersgatan 26.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	5	11	2	1	1

Total tomtarea:	857 kvm
Total bostadsarea:	1 751 kvm
Total lokalarea:	500 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Piperska Dansskolan Ek.	500 kvm	2022-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Duktiga	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Rentokil	Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 569 kr och planerat underhåll för 348 686 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 451 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och fastighets-el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 527	1 503	1 457	1 399
Resultat efter finansiella poster	-160	-722	138	-19
Förändring av underhållsfond	102	-549	330	-50
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18	72	-223	275
Soliditet %	70	67	72	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	498	498	484	484
Driftskostnad, kr / kvm	393	375	336	361
Ränta, kr / kvm	16	19	23	62
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	196	193	19
Lån, kr / kvm	1 901	1 955	1 819	2 215
Snittränta (%)	0,83	0,98	1,24	2,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 692 273	101 643	-9 908	-721 893
Disposition enligt föreningsstämma			-721 893	721 893
Avsättning till underhållsfond		451 000	-451 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-348 686	348 686	
Årets resultat				-160 486
Vid årets slut	11 692 273	203 957	-834 115	-160 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-731 801
Årets resultat före fondförändring	-160 486
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	348 686
Summa över/underskott	-994 601

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-994 601
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	1 484 844	1 466 844
Övriga rörelseintäkter	3	41 695	36 161
Summa rörelseintäkter		1 526 539	1 503 005
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 326 706	-1 863 170
Övriga externa kostnader	7	-80 277	-74 113
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-244 632	-244 632
Summa rörelsekostnader		-1 651 615	-2 181 915
Rörelseresultat		-125 076	-678 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 443	-43 051
Summa finansiella poster		-35 410	-42 983
Resultat efter finansiella poster		-160 486	-721 893
Årets resultat		-160 486	-721 893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	14 938 399	15 183 031
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 938 399	15 183 031
Summa anläggningstillgångar		14 938 399	15 183 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 998	-
Övriga fordringar		7 865	6 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 805	49 694
Summa kortfristiga fordringar		116 668	56 487
Kassa och bank	12	469 053	1 248 382
Summa omsättningstillgångar		585 721	1 304 869
SUMMA TILLGÅNGAR		15 524 120	16 487 900

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 975 556	10 975 556
Uppskrivningsfond		716 717	716 717
Underhållsfond		203 957	101 643
Summa bundet eget kapital		11 896 230	11 793 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-834 115	-9 909
Årets resultat		-160 486	-721 893
Summa fritt eget kapital		-994 601	-731 802
Summa eget kapital		10 901 629	11 062 114
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	4 280 000
Summa långfristiga skulder		-	4 280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 280 000	120 000
Leverantörsskulder		60 190	735 633
Skatteskulder		7 885	3 467
Övriga skulder		146 523	146 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	127 893	140 163
Summa kortfristiga skulder		4 622 491	1 145 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 524 120	16 487 900

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-125 076	-678 910
Avskrivningar	244 632	244 632
	119 556	-434 278
Erhållen ränta	33	68
Erlagd ränta	-35 443	-43 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	84 146	-477 261
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-60 181	2 927
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-683 294	592 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-659 329	118 322
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 400 000
Amortering av låneskulder	-120 000	-4 095 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	305 000
Årets kassaflöde	-779 329	423 322
Likvida medel vid årets början	1 248 382	825 060
Likvida medel vid årets slut	469 053	1 248 382

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 60 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	872 844	872 844
Hyror lokaler	612 000	594 000
Summa	1 484 844	1 466 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	28 506	23 976
Överlåtelseavgifter	2 301	-
Övriga intäkter	3 501	4 798
Försäkringsersättningar	7 387	7 387
Summa	41 695	36 161

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	34 631	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 151	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 236	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 006	-
VA & sanitet, installationer	3 288	5 750
Värme, installationer	21 341	20 859
Ventilation, installationer	6 896	3 113
Övriga installationer	-	-870
Klottersanering	2 021	-
Summa	92 569	28 852

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	197 186	960 029
VA & sanitet, installationer	-	31 244
Värme, installationer	44 000	-
Ventilation, installationer	107 500	-
Summa	348 686	991 273

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	58 804	53 394
Fastighetsförvaltning	150 980	142 047
Städning	84 375	-
Besiktningskostnader	12 450	16 250
Snöröjning	-	27 550
Serviceavtal	7 633	7 439
Förbrukningsmaterial	27 218	38 760
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 963	-
El	33 179	35 265
Uppvärmning	310 747	322 551
Vatten och avlopp	39 357	49 197
Avfallshantering	58 872	63 402
Försäkringar	24 545	24 066
Systematiskt brandskyddsarbete	1 264	-
Kabel-TV	18 806	18 556
Bredband	51 260	44 568
Summa	885 451	843 045

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 265	1 977
Förvaltningskostnader	63 339	62 821
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	739	424
Övriga externa tjänster	8 250	3 125
Övriga externa kostnader	6 684	5 082
Summa	80 277	74 113

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	244 632	244 632
Summa	244 632	244 632

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 479 604	14 479 604
-Mark	4 174 600	4 174 600
	<u>18 654 204</u>	<u>18 654 204</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	18 654 204	18 654 204
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 471 173	-3 226 541
	<u>-3 471 173</u>	<u>-3 226 541</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-244 632	-244 632
	<u>-244 632</u>	<u>-244 632</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 715 805	-3 471 173
Redovisat värde	14 938 399	15 183 031
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 763 799	11 008 431
Mark	4 174 600	4 174 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	43 200 000
Lokaler	2 851 000	2 398 000
Totalt taxeringsvärde	60 851 000	45 598 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 851 000</i>	<i>18 598 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	29 555	29 555
	<u>29 555</u>	<u>29 555</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	29 555	29 555
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 555	-29 555
	<u>-29 555</u>	<u>-29 555</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
<i>Utgående avskrivningar</i>	-29 555	-29 555
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	55 805	49 694
Summa	55 805	49 694

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	654	-
Transaktionskonto Handelsbanken	468 399	1 248 382
Summa	469 053	1 248 382

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 280 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 800 000
Summa	4 280 000	4 400 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 280 000	4 400 000
Summa	4 280 000	4 400 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,91 %	Rörligt	2 200 000		-	2 200 000
Swedbank	0,91 %	Rörligt	2 200 000		120 000	2 080 000
Summa			4 400 000		120 000	4 280 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 551	1 774
Förutbetalda intäkter	40 112	91 627
Upplupna driftskostnader	84 230	46 762
Summa	127 893	140 163

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 285 000	5 285 000
Summa ställda säkerheter	5 285 000	5 285 000

Underskrifter

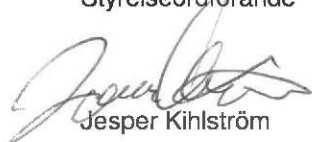
Stockholm, 2020- -



Michael Osman
Styrelseordförande



Edward Lorenius



Jesper Kihlström



Hanna Hallonsten



Susanne Krueger

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -



Birgitta Jeansson-Kock
Föreningsrevisor

Till årsmötet i

Bostadsrättsföreningen Härolden 38 Organisations nr 716420-0680 Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 i Bostadsrättsföreningen Härolden 38. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2020


Birgitta Jeansson Kock

Birgitta Jeansson Kock

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

