



Bautastenen vid Ene

För stenen vid Ene finns ingen speciell historia. De tillhör gravskicket som fanns under tidig järnålder och kan dateras till tiden kring vår tideräknings början dvs ca 2000 år gammal.

ÅRSREDOVISNING 2022

BRF ENE I JÄRNA

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 (1999:1 229) (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 Trygg Hansa 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. Den totala bostadsytan är 922 kvm för bostadsrätterna och 37 kvm för hyresrätten. Föreningen upplåter 1 lokal och 2 st. förråd med hyresrätt. Den totala lokalytan är 534 kvm.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen bildades 2015-11-06. 2018-08-15 övertog de boende i föreningen styrelsen.

Överlåtelse och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningen har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 % av prisbeloppet vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 % av prisbasbeloppet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar.

Styrelse

Per Molander	Ordförande
Christopher Andersson	Ledamot
Werner Stastny	Ledamot
Inger Lindgren	Suppleant
Ulla Andersson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Malin Angerud.

Valberedning

Valberedningen består av Inger Lindgren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-06.

Förvaltning

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

Företag

Uppdrag

HSB Södertälje ek förening

Ekonomisk förvaltning

Jonssons fastighetsjour

Jour

Trädgårdsförvaltning Engberg AB

Snöröjning och sandning, gräsklippning GA ytor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 25 % 2022-10-01

Ny hyresgäst i källarlägenheten, inflytt under januari 2023.

Gemensamhetsytor (GA)

GA,s förvaltning görs enligt följande andelsfördelning:

BRF Järna Äng 40, BRF ENE i Järna 13, Järna Fastigheter 32 andelar. En överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsplats och gård mm. samt upplåtelser av servitut daterad och fastställt av Lantmäterimyndigheten 2018-06-21, Diarienummer AB 169077".

"Kostnader för fjärrvärme, yttre el, el motorvärmare, underhåll och snöröjning av parkeringen och gångvägar debiteras föreningen av GA gruppen som administreras av BRF Järna Äng.

Medlemskap

BRF Ene har tecknat medlemskap med Bostadsrätterna en organisation för bostadsrättsföreningar. De står för mejl -och telefonrådgivning . Juridisk hjälp, kurser och utbildning samt nyhetsbrev och publikationer.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 12,6 % fr o m 2023-01-01

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 13 medlemmar vid årets utgång. 5 medlemsbrev har utsänts.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent

Inga planerade investeringar

Planerat underhåll

Åtgärd

OVK besiktning

År

2024

Kostnad, tkr

55 tkr

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Uppskrivnings- fond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 509 000	4 388 904	96 098	-24 152 040	126 867
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			21 600	-21 600	
Uttag ur yttre fond			-		
Balanseras i ny räkning				126 867	-126 867
Årets resultat					-19 818
Vid årets utgång	25 509 000	4 388 904	117 698	-24 046 773	-19 818

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	757 247	737 106	656 974	696 697	595 223
Årets resultat	-19 818	126 867	31 034	-92 300	-24 044
Soliditet %	34	34	34	33	34
Likviditet %	155	153	41	47	150
Snittränta lån den 31/12 %	2,9	1,0	1,0	1,0	0,9
Räntekänslighet %	18,3	19,5	21,1	21,5	21,8
Årsavgift i kr/ kvm	664	625	577	572	572
Skuldsättning i kr/ kvm	12 118	12 161	12 192	12 317	12 442
Sparande i kr/ kvm	85	244	140	6	80
Energikostnad i kr/ kvm	198	173	209	252	229

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		358 378	81 840
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		757 247	737 106
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 711	168
Minskning av kortfristiga fordringar		3 775	266
Ökning av kortfristiga skulder		56 814	80 262
Summa årets flöde in		819 547	817 802
Pengar ut			
Driftskostnader		-357 490	-268 542
Övriga externa kostnader		-70 026	-85 762
Personalkostnader		-51 329	-38 335
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-202 038	-119 875
Amortering av lån		-40 000	-28 750
Summa årets flöde ut		-720 883	-541 264
Summa av kassaflödet		98 664	276 538
Likvida medel vid årets början		358 378	81 840
Likvida medel vid årets slut		457 042	358 378

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-24 046 773
Årets resultat	-19 818
Summa	-24 066 591

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	29 600
Balanseras i ny räkning	-24 096 191
	-24 066 591

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	757 247	737 106
Summa rörelseintäkter		757 247	737 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-357 490	-268 542
Övriga externa kostnader	4	-70 026	-85 762
Personalkostnader och arvoden	5	-51 329	-38 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 893	-97 893
Rörelseresultat		180 509	246 574
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 711	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 038	-119 875
Resultat efter finansiella poster		-19 818	126 867
Årets resultat		-19 818	126 867

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 914 427	17 012 321
		<u>16 914 427</u>	<u>17 012 321</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 914 427</u>	<u>17 012 321</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	60
Avräkningskonto HSB Södertälje		457 042	358 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 285	14 998
		<u>468 327</u>	<u>373 436</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>468 327</u>	<u>373 436</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 382 754</u>	<u>17 385 757</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 509 000	25 509 000
Fond för yttre underhåll		117 698	96 098
Uppskrivningsfond		4 388 904	4 388 904
		<u>30 015 602</u>	<u>29 994 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-24 046 773	-24 152 040
Årets resultat		-19 818	126 867
		<u>-24 066 591</u>	<u>-24 025 173</u>
Summa eget kapital		<u>5 949 011</u>	<u>5 968 829</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 132 500	11 172 500
		<u>11 132 500</u>	<u>11 172 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	40 000	40 000
Leverantörsskulder		9 637	51 813
Övriga kortfristiga skulder		-	9 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	251 606	142 948
		<u>301 243</u>	<u>244 428</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 382 754</u>	<u>17 385 757</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. 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	611 904	575 916
Hyror, bostäder	51 656	56 352
Hyror, förråd	47 008	45 916
Hyror, P-platser	36 000	39 182
Hyror, förbrukningavgifter (el, vatten, värme)	4 400	4 800
Hyresbortfall	-600	-
Övriga intäkter	6 879	14 940
Summa	757 247	737 106

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	38 436	11 967
Fastighetsskötsel	42 614	44 249
Försäkringar	14 020	13 190
Löpande underhåll	60 284	1 994
Sophantering	19 415	22 275
Uppvärmning	144 348	147 180
Vatten och avlopp	22 329	25 848
Övriga driftskostnader	16 044	1 839
Summa	357 490	268 542

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	43 704	41 516
Föreningsverksamhet	2 740	-
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	1 404
Konsultarvoden	5 175	31 025
Kreditupplysningar	156	156
Kontorsmaterial och trycksaker	208	686
Pantförskrivningsavgifter	2 889	1 905
Postbefordran	222	1 125
Överlåtelseavgifter	4 813	2 365
Övriga förvaltningskostnader	10 119	5 580
Summa	70 026	85 762

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	34 916	26 084
Arvode, föreningsvald revisor	5 000	4 167
Övriga arvoden	-	2 500
Sociala avgifter	9 663	5 584
Övriga personalkostnader	1 750	-
Summa	51 329	38 335

Not 6 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-587 679	-489 786
Årets avskrivningar	-97 894	-97 893
Utgående ackumulerad avskrivning	-685 573	-587 679
Redovisat värde vid årets slut	16 914 427	17 012 321
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	17 800 000	13 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 800 000	8 600 000
Summa	29 600 000	21 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	11 285	14 998
Summa	11 285	14 998

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut		
Swedbank Hypotek	11 172 500	11 212 500
Summa	11 172 500	11 212 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till	40 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 132 500	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	160 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 972 500	

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
Summa	11 500 000	11 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	88 656	14 100
Upplupna räntekostnader	58 236	20 372
Övriga upplupna kostnader	104 714	108 476
	251 606	142 948

Underskrifter

Via digital signering

.....
Per Molander

.....
Christopher Andersson

.....
Werner Stastny

.....
Therese Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Malin Angerud
Av föreningen vald revisor



BRF ENE i JÄRNA

Revisionsberättelse för år 2022

Undertecknad, som av BRF ENE i Järna vid ordinarie årsmöte utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för del av år 2022, får efter fullgjort uppdrag avge 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 av verksamhetsåret 2022.

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

Järna 2023-05-08

Av årsmötet utsedd revisor

Malin Angerud

NOTERINGAR

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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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