



ÅRSREDOVISNING

2013

BRF KARLBERGA PARK

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje, org nr 769614-1196, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

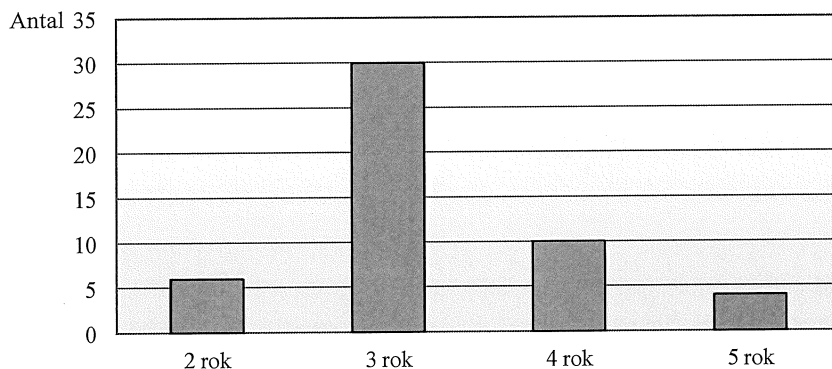
Föreningen äger fastigheten Karlberga Park 15 (Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje).

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 10 st. överlåtit. I föreningen finns 4 st 5:or, 10st 4:or, 30st 3:or och 6st 2:or, vilket visualiseras i nedanstående tabell.

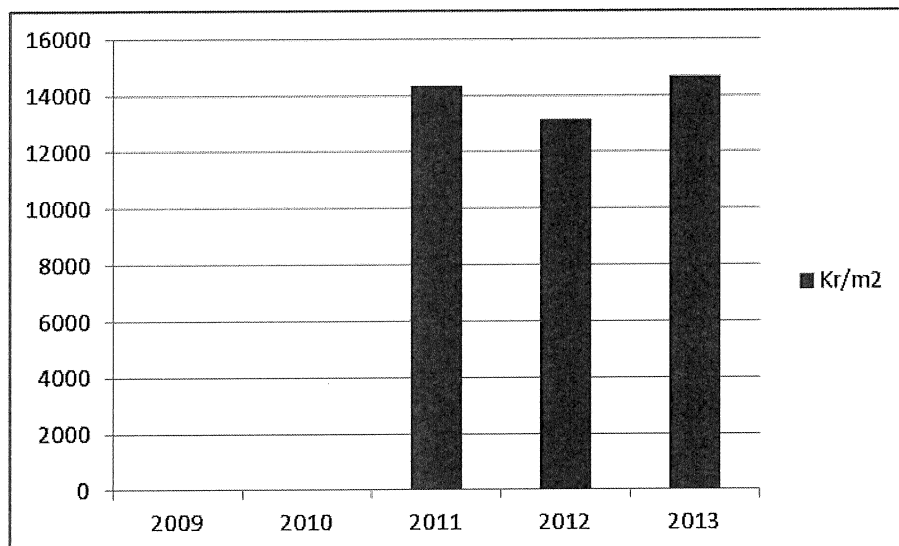
Antal	Benämning	Total yta
50 st.	Lägenheter bostadsrätt	4174 m ²



På föreningens fastigheter finns totalt 63 st bilplatser varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 13 st gästplatser.

Försäljningspris

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



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-24. På stämman deltog representanter från 23 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 82 st medlemmar. På stämman valdes ny styrelse. Fr om 2011-01-01 har Brf Karlberga Park administrativt avtal med HSB Södertälje.

Styrelse

Anette Buszman	ordförande
Torbjörn Claesson	sekreterare
Ann Lindholtz	ledamot
Martin Enström	ledamot
Hans Olsson	ledamot
Simon Deniz	suppleant
Linus Grehn	suppleant

I tur att avgå är Ann Lindholtz, Torbjörn Claesson, Simon Deniz och Linus Grehn.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter med två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Olgeson samt BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Julius Spansk, Hanan Masud och Ghadir Chahin.

Information

Styrelsen har använt informationsbladet Karlbergabladet och mail för att löpande nå ut med aktuell information till alla boende.

Förvaltning

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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
JM AB	Fastighetsskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Trädgårdsprakt AB	Snöröjning och gräsklippning
KONE AB	Serviceavtal hissar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse 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 § 4. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 112 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2013 innebar 445 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 508 111	3 507 919	3 539 298	3 491 064	3 490 848
Årets resultat	435 981	337 114	462 717	-131 941	222 220
Resultat efter fondjust.	205 981	150 114	395 967	-236 291	222 220

Nyckeltal

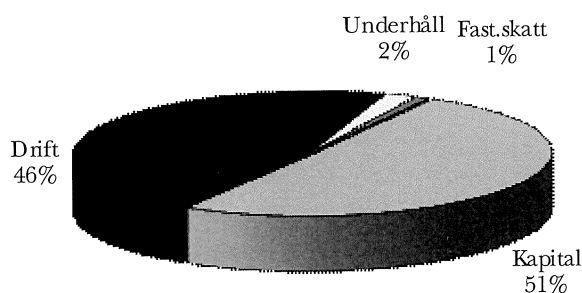
	2013	2012	2011	2010	2009
Månadsavgift kr/m ²	781	780	781	781	781
Fastighetslån kr/m ²	11 089	11 196	11 284	11 308	11 331
Snittränta lån vid årets slut	2,99	3,12	3,64	3,89	4,63
Kassalikviditet % *	220	211	160	123	136
Avsättning & avskr./m ² **	88	76	54	52	49

* Kassa likviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassa likviditet anses vara 115 %.

** Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2013.



Väsentliga händelser under året

Inga underhåll av större omfattning har genomförts under år 2013.

Övriga händelser under 2013

Under året har:

- 7 st Karlbergabladd har distribuerats.
- Plank till vindskydd har bytts ut där så har behövts och trätrappen har tagits bort vid Karlbergastigen 10.
- P-bolag har anlåtats i samarbete med Samfälligheten.
- Vi har bytt portkoder till alla hus.
- Vi har tre arbetsgrupper: Trivselgruppen, Sop/Tvättrumsgruppen, Trädgårdsgruppen.
- Vi har haft städdagar i vår bostadsrättsförening (höst och vårstädning) och tillsammans med samfälligheten (vårstädning).
- Avgift för P-plats har lagts ihop med avgiften för lägenheten samt avgiften för P-platser har sänkts.
- OVK-besiktning har genomförts samt filter i tilluftsventiler har bytts.

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar gjordes för året 2013.

Budget för år 2014

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2014.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 55 200 kronor.

Nya redovisningsregler 2014

2014 träder ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de så kallade K-regelverken. Reglerna medför för bostadsrättsföreningar bl a en förändrad syn på redovisning av investeringar, underhåll och avskrivningar. Anpassad vägledning eller praxis för bostadsrättsföreningar har ännu inte utvecklats. Budget för 2014 har upprättats i enlighet med de principer som föreningen nu tillämpar. Den nya normgivningen kan betyda att det redovisade resultatet för 2014 kommer att avvika väsentligt från budget, bl a vad gäller avskrivningar.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 913 692 kr varav 435 981 kr är årets resultat.

	2013
Balanserat ingående resultat	477 711
Årets resultat	435 981
Summa resultatdisposition	<u>913 692</u>

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2013 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	230 000
Balanserat utgående resultat	683 692
Summa resultatdisposition	<u>913 692</u>

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	592 888
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	230 000
Behållning yttre fond	<u>822 888</u>
Balanserat ingående resultat	477 711
Årets resultat efter fondjustering	205 981
Balanserat utgående resultat	<u>683 692</u>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 508 111	3 507 919
Kostnader			
El-avgifter		-99 893	-105 075
Uppvärmning		-474 630	-463 989
Va-avgifter		-98 036	-90 107
Renhållningsavgifter		-108 935	-106 640
Fastighetsskötsel	2	-383 670	-338 484
Övriga driftskostnader	3	-80 337	-50 292
Administration		-107 106	-98 604
Medlems- och Fritidsverksamhet		-356	-650
Löner och ersättningar	4	-56 614	-50 649
Summa driftskostnader		-1 409 576	-1 304 490
Löpande underhåll		-65 797	-53 004
Summa underhållskostnader		-65 797	-53 004
Fastighetsavgift		-30 250	0
Fastighetsförsäkring		-34 332	-42 126
Avskrivningar	7	-138 480	-129 248
Summa kostnader		-1 678 435	-1 528 868
Rörelseresultat		1 829 676	1 979 051



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	8 678	10 580
Räntekostnader och liknande poster	6	-1 402 374	-1 652 517
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-1 393 696</i>	<i>-1 641 937</i>
Resultat efter finansiella poster		435 981	337 114
Resultat före skatt		435 981	337 114
ÅRETS RESULTAT		435 981	337 114

**Justering av årets resultat enligt förslaget i
vinstdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	435 981	337 114
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll	0	0
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-230 000	-187 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen	0	0
Årets resultat efter fondjustering	205 981	150 114

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 127 600	109 266 080
Summa materiella anläggningstillgångar		109 127 600	109 266 080
Summa anläggningstillgångar		109 127 600	109 266 080
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 635 410	1 390 478
Övriga kortfristiga fordringar	8	23 933	23 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 025	29 593
Summa kortfristiga fordringar		1 691 369	1 443 931
Summa kassa och bank		207 000	207 000
Summa omsättningstillgångar		1 898 369	1 650 931
SUMMA TILLGÅNGAR		111 025 969	110 917 011



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		592 888	405 888
Summa bundet eget kapital		62 962 888	62 775 888
Balanserat resultat		477 711	327 597
Redovisat resultat		435 981	337 114
Summa fritt eget kapital		913 692	664 711
Summa eget kapital	10	63 876 580	63 440 599
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	46 285 082	46 694 727
Summa långfristiga skulder		46 285 082	46 694 727
Skulder till kreditinstitut		106 177	102 709
Leverantörsskulder		70 500	71 208
Skatteskulder		20 168	0
Övriga skulder		0	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	667 462	595 768
Summa kortfristiga skulder		864 307	781 685
Summa skulder		47 149 389	47 476 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 025 969	110 917 011
Ställda panter	13	47 500 000	47 500 000
Ansvarsförbindelser	14	Inga	Inga

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan på byggnaderna med 0,15 %,

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Hyror garage	172 800	172 800
Hyror bilplatser	66 200	66 200
Årsavgifter bostäder	3 260 448	3 260 486
Övriga intäkter	8 663	8 433
Summa	3 508 111	3 507 919
Not 2 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel enl avtal	-78 252	-78 252
Trappstädning	-48 240	-56 915
Serviceavtal hissar	-58 354	-53 588
Snöröjning	-55 273	-28 593
Jourkostnader fastighet	-2 200	-2 200
Samfällighetsavgift	-141 351	-118 936
Summa	-383 670	-338 484
Not 3 Övriga driftskostnader	2013	2012
Kabel-tv	-69 755	-44 476
Övriga kostnader	-10 582	-5 816
Summa	-80 337	-50 292

Not 4 Löner och ersättningar	2013	2012
Styrelsearvode	0	-70 000
Upplupna arvoden, soc avg	-56 614	37 119
Arbetsgivaravgifter	0	-16 930
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	-838
Summa	-56 614	-50 649

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2013	2012
Ränteintäkter	8 605	10 520
Skatteränta	73	60
Summa	8 678	10 580

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-1 402 374	-1 652 517
Summa	-1 402 374	-1 652 517

Not 7 Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	92 320 000	92 320 000
Utgående anskaffningsvärde	92 320 000	92 320 000
Mark	17 500 000	17 500 000
Ingående avskrivning byggnader	-553 920	-424 672
Årets avskrivning	-138 480	-129 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-692 400	-553 920
Utgående bokfört värde	109 127 600	109 266 080

Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Karlberga 15	2007	39 000	8 200	0	47 200

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar	2013	2012
Skattekonto	13 187	13 114
För redovisn/övr fordringar	10 746	10 746
Summa	23 933	23 860

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2013** **2012**

Förutbetalda kostnader

Com Hem	18 087	11 449
Länsförsäkringar	0	18 144
IF Försäkringsbolag, Jan-Maj	11 563	0
Jonssons Fastighetsjour	2 375	0
Summa	32 025	29 593

Not 10 Eget kapital	Inbetalda	Upplåtelse	Fond	Balanserat	Årets
	insatser	avgift	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets början	21 494 000	40 876 000	405 888	327 597	337 114
Disposition enl stämmobeslut	0	0	187 000	150 114	-337 114
Årets resultat					435 981
Belopp vid årets slut	21 494 000	40 876 000	592 888	477 711	435 981

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2013	Skuld 2012
SBAB Bank	2,710%	2014-10-10	15 062 500	15 432 500
Swedbank Hypotek	3,268%	2015-06-25	13 320 194	13 335 575
Swedbank Hypotek	3,040%	2016-04-27	12 432 047	12 446 403
Swedbank Hypotek	2,920%	2016-08-25	5 576 518	5 582 958
Summa			46 391 259	46 797 436
Kortfristig del			-106 177	-102 709
Långfristig del			46 285 082	46 694 727

Beräknad skuld om fem år 45 795 298

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2013** **2012**

Upplupna sociala avgifter	56 614	9 810
Upplupna räntekostnader	235 884	240 353
Förutbetalda hyror/avgifter	288 432	258 620

Upplupna kostnader

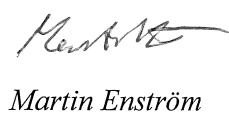
Borev revisionsbyrå	0	8 700
BoRevision AB	8 700	0
Telge Energi	64 114	74 559
Telge Återvinning	12 218	0
Faktura Trädgårdsprakt	0	3 726
HSB Södertälje	1 500	0
Summa	667 462	595 768

Not 13 Ställda panter	2013	2012
Uttagna panter	47 500 000	47 500 000
Ställda panter	47 500 000	47 500 000

Not 14 Ansvarsförbindelser	2013	2012
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

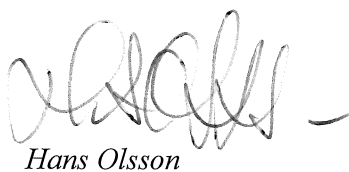
Södertälje den 25/3 2014


Anette Buszman


Martin Enström

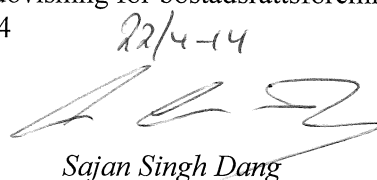

Ann Lindholtz


Torbjörn Claesson


Hans Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen
Karlberga Park har avgivits den 14/4 2014


Peter Olgeson

22/4-14

Sajan Singh Dang

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlberga Park, org.nr. 769614-1196

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlberga Park för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Karlberga Park för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

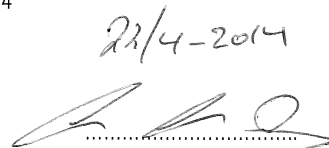
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 14/4 2014



Peter Olgeson

Av föreningen vald
revisor



Sajan Singh Dang

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info@sodertalje.hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor