



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heleneborgsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Dag Holmberg	Ordförande
Sammy Albery	Sekreterare
Fabian Kriese	Ledamot
Martina Quick	Ledamot
Björn Ehrlemark	Suppleant
Markus Forchhammer	Suppleant
Johan Nyberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Markus Forchhammer, Dag Holmberg och Johan Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Ulla Danné	Ordinarie Intern	
Gustaf Pak	Suppleant Intern	

Valberedning

Niklas Kahlmann	Sammanställande
Erik Kjellman	
Ninna Oom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 129 m², varav 6 129 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	
78	56	3	1	138

Under åren har dock flera lägenheter sammanslagits till större enheter. Om dessa sammanslagningar beaktas blir antalet lägenheter 126 och lägenhetsfördelningen efter storlek följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	
58	53	12	3	126

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	Utan kök
Motionsrum	
Hobbyrum	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstärkning balkongavdelare (kungs balkonger)	2019	
Installation av vibrationsdämpande material till bergvärmeanläggningen	2019	
Lagning och målning trätak/grindar för sopkärl	2019	
Uppdatering av sovrummet (målning, spackling, inredning mm)	2018	
Målning av sopskåp (innergården)	2018	
Installation av avgasare	2018	Avseende bergvärmesystemet
Byte av brandsläckare i allmänna utrymmen	2018	
Renovering grind	2017	
Byte av radiatorventiler och injustering av bergvärmesystem	2017 - 2018	
Dränering grunden ned mot källare	2017	I anslutning till gårdsrenoveringen
Uppgradering elservis 80 till 250A	2017	Krävs för bergvärmepumparna
Installation av bergvärmeanläggning	2017	
Renovering gård	2017	Asfalt byts ut mot gatsten, renovering trappa
Byte frekvensstyrning hiss	2016	Hissen 8BC
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	
Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95	2016	
Motionsrum - nya maskiner mm	2016	
Ny fasad	2014	
Helrenovering kungs balkonger	2014	
Renovering fönster	2014	Kompletterat med spaltventiler
Nytt tak	2014	
Ny mangel	2012	byte
Omläggning av tak	2011	övre gesimser + takplåt framför allt på 8A-C
Bytt takvärmeanläggning	2011	
Byte frekvensstyrning	2010 - 2011	Hiss 6A,8A,6BC
Brandvarnare trapphus	2009	
Tryckstegringspump	2009	
Renovering bastu	2009	
Renovering av hyreslägenhet 128	2009	Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum
Radonmätning	2008 - 2009	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007	
Ombyggnation av tvättstuga	2007	
Renovering av badrummen i hyreslägenheter	2007	
Avstängningskranar	2004	Tappvatten
Renovering av fönster mot norr	2003	
Renovering av fönster mot söder	2001	
Brandlarm vindar	2000	Med ringklocka i trapphusen
Nyinstallation hiss	1999	Nytt hissmaskineri
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1980 - 1981	Badrum
Rörstambyte	1976	Kök

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	
Renovering/målning av entréportar	2020	
Räcken och grindar, målning (reparation)	2020	
Renovering av träterrass (norr)	2021	
Spolning avloppsstammar	2021	
Byte stamregleringsventil	2021	Värme
Dränera runt grund (6A, 8A)	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Fönster, renovering/målning, söder+norr	2024	
Tvättstuga, uppgradering maskiner	2025	
Renovering/omläggning av yttre trappor (6A, 8A, lekplatsen, norrsidan)	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem AB
Service och underhåll av hissar	Hissen El Mek Verkstad AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Internet	Bredband2 AB
Hemsida och styrelseportal	Reduca AB
Snöskottning tak	TS Gruppen AB
Trädgårsskötsel	Vargböna Trädgård
Övervakning och service av bergvärmesystemet	BrainHeart Energy Sweden AB

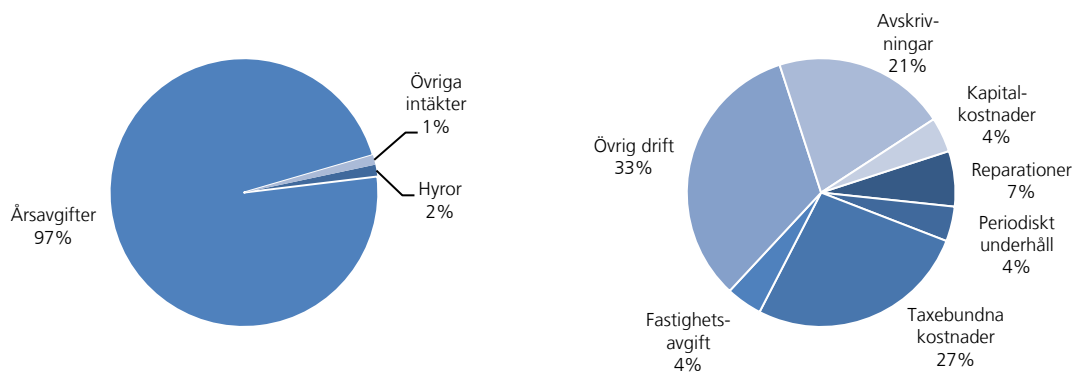
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att upprätta en långtidsbudget som sträcker sig mellan år 2020 och 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 926 253	1 628 913
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 393 998	4 313 796
Finansiella intäkter	437	665
Minskning kortfristiga fordringar	15 801	0
Ökning av kortfristiga skulder	79 468	12 542
	4 489 704	4 327 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 960 757	3 044 236
Finansiella kostnader	167 466	188 713
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	315 644
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 038
Minskning av långfristiga skulder	407 532	446 032
	3 535 755	4 029 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 880 202	1 926 253
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	953 949	297 339

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019 har styrelsen, utöver löpande underhåll, verkställt och genomfört följande:

Föreningen har sedan tidigare drivit bygglovsprocesser avseende byggnation av balkonger. Stadsbyggnadskontoret avlog 2018 föreningens initiala ansökan. Föreningen överklagade fallet till länsstyrelsen, som dock avlog ansökan i april 2019. Styrelsen beslutade att överklaga länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen, som i juli 2019 avlog ansökan. Föreningen överklagade då till mark- och miljööverdomstolen som i november 2019 meddelade att man inte gav prövningstillstånd för bygglovsansökan.

Mot bakgrund av yttre inspektion av föreningens stammar anlitas 2018 Riksbyggen som projektledare för upphandling av entreprenörer i det fall ett byte av fastighetens stammar skulle bli aktuellt. Efter inspektion av föreningens badrum begärde Riksbyggen in offerter från flertalet entreprenörer, varav 3 stycken återkom med anbud på byte av föreningens VA- och värmestammar. Dessa offerter presenterades för styrelse och intresserade föreningsmedlemmar hösten 2019. Mot bakgrund till en bristfällig utredning av stammarnas inre skick beslutade dock styrelsen att tacka nej till samtliga anbud. För att fördjupa kunskapen om stammarnas status anlitas istället Avloppsteknik för att genomföra en ultraljudsundersökning av VA-stammarna. Denna undersökning visade att kvaliteten på stammarna i sin helhet är god, men att de behöver underhållas och på vissa ställen kan mindre delar behöva bytas. Styrelsen kommer under kommande år arbeta med underhåll av stammarna (såsom spolning), emedan planerna på stambyte har skjutits fram väsentligt (planeras i fastighetens underhållsplan till 2040-talet.)

Under hösten 2019 upptäcktes skadedjur i lägenheter i trappuppgångarna 6B/C. Anticimex genomförde omfattande kemisk bekämpning och sanering av enskilda lägenheter. Efter insatserna kontrollerades bekämpningens effektivitet med s k "hundsök" med gott resultat. Ytterligare punktinsatser i lägenheter med kvarstående eller återkommande skadedjursaktivitet planeras genomföras under våren 2020.

Styrelsen valde hösten 2019 att ge Sveriges Bostadsrättscentrum uppdraget att uppdatera föreningens underhållsplan. Den nya underhållsplanen sträcker sig mellan 2019-2048. Under våren 2020 påbörjades arbetet med att lägga en 10-årsbudget baserat på underhållsplanen. Utöver detta har föreningens entreprenör för fastighetsskötsel upprättat en underhållsplan för föreningens hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelse under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183
Tillkommande medlemmar: 39
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 194

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	688	662	652
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 100	1 100	1 084	1 068
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 319	2 386	2 459	2 148
Elkostnad/m ² totalyta	78	70	29	20
Värmekostnad/m ² totalyta	54	91	126	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	31	35	27
Soliditet (%)	48	47	46	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	447	317	-1 118	93
Nettoomsättning (tkr)	4 362	4 263	4 091	4 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 129 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	231 990	0	0	231 990
Uppskrivningsfond	5 522 631	0	0	5 522 631
Upplåtelseavgifter	7 724 260	0	0	7 724 260
Fond för yttre underhåll	3 343 424	286 300	-52 526	3 109 650
S:a bundet eget kapital	16 822 305	286 300	-52 526	16 588 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 515 548	-286 300	369 183	-2 598 431
Årets resultat	446 913	446 913	-316 657	316 657
S:a ansamlad förlust	-2 068 635	160 613	52 526	-2 281 774
S:a eget kapital	14 753 670	446 913	0	14 306 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	446 913
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 229 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-286 300</u>
summa balanserat resultat	-2 068 635

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>165 750</u>
-1 902 885

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 362 178	4 263 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 820	50 490
Summa rörelseintäkter		4 393 998	4 313 796
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 438 131	-2 508 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 757	-343 318
Personalkostnader	Not 6	-194 869	-192 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-819 299	-764 855
Summa rörelsekostnader		-3 780 056	-3 809 090
RÖRELSERESULTAT		613 942	504 705
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		437	665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 466	-188 713
Summa finansiella poster		-167 029	-188 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		446 913	316 657
ÅRETS RESULTAT		446 913	316 657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	27 457 154
		28 276 454
Summa materiella anläggningstillgångar	27 457 154	28 276 454
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000
		5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 462 154	28 281 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	27 800
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 805 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	149 773
		137 774
Summa kortfristiga fordringar	2 955 735	2 055 861
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	76 544	38 269
Summa kassa och bank	76 544	38 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 032 279	2 094 131
SUMMA TILLGÅNGAR	30 494 433	30 375 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 343 424	3 109 650
Summa bundet eget kapital		16 822 305	16 588 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 515 548	-2 598 431
Årets resultat		446 913	316 657
Summa fritt eget kapital		-2 068 635	-2 281 774
SUMMA EGET KAPITAL		14 753 670	14 306 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 671 591	14 040 623
Summa långfristiga skulder		13 671 591	14 040 623
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	407 532	446 032
Leverantörsskulder		336 519	296 521
Skatteskulder		6 654	1 614
Övriga skulder		65 125	65 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 253 342	1 218 912
Summa kortfristiga skulder		2 069 172	2 028 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 494 433	30 375 584

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Yttertak	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Värmesystem	10-100 år	10-100 år
Hissar	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Kungsbalkonger	40 år	40 år
Fönster	15 år	15 år
Fastighetsel	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	4 279 845	4 177 954
Hyror bostäder	62 679	62 679
Gästlägenhet	19 600	22 600
Öresutjämning	54	72
	4 362 178	4 263 306

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	34 580
	Återbäring försäkringsbolag	31 820	15 910
		31 820	50 490
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	202 528	168 016
	Fastighetsskötsel beställning	13 037	12 543
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 205	1 540
	Snöröjning/sandning	34 375	3 125
	Städning entreprenad	139 367	135 782
	Städning enligt beställning	8 719	8 719
	Hissbesiktning	4 494	4 324
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Gemensamma utrymmen	1 853	1 039
	Sophantering	0	1 875
	Gård	16 938	8 416
	Serviceavtal	41 649	24 859
	Förbrukningsmateriel	1 625	5 192
	Brandskydd	8 642	2 547
		484 792	380 236
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	6 863	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 250
	Tvättstuga	27 796	13 226
	Sophantering/återvinning	2 920	2 433
	Entré/trapphus	16 231	8 335
	Lås	8 192	23 393
	VVS	7 577	160 656
	Ventilation	0	1 563
	Elinstallationer	7 843	33 970
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 235
	Hiss	17 592	10 434
	Tak	10 731	0
	Balkonger/altaner	6 875	0
	Mark/gård/utemiljö	1 688	3 925
	Skador/klotter/skadegörelse	140 980	8 588
	Vattenskada	8 416	139 300
		263 704	415 308
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	7 965
	Sophantering/återvinning	0	44 561
	Stambyte	115 000	0
	Värmeanläggning	50 750	0
		165 750	52 526
	Taxebundna kostnader		
	El	479 484	428 282
	Värme	331 859	556 414
	Vatten	157 481	135 873
	Sophämtning/renhållning	70 670	67 853
	Grovsopor	14 872	10 863
		1 054 366	1 199 285

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 261	79 035
	Kabel-TV	116 984	114 484
	Bredband	98 773	99 060
		296 018	292 579
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 502	168 462
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 438 131	2 508 397
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	12 907	12 889
	Juridiska åtgärder	40 391	30 300
	Revisionsarvode extern revisor	29 571	24 125
	Föreningskostnader	6 906	5 625
	Styrelseomkostnader	9 447	17 155
	Fritids- och trivselkostnader	2 610	5 681
	Förvaltningsarvode	156 358	151 593
	Administration	5 858	9 731
	Korttidsinventarier	16 484	0
	Konsultarvode	39 105	78 249
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 120	7 970
		327 757	343 318
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 000	150 000
	Sociala kostnader	44 869	42 521
		194 869	192 521
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Yttertak K3	211 625	211 625
	Fasader/balkonger K3	222 180	222 180
	Fönster/dörrar och portar K3	201 085	201 085
	Stomkomplettering förening K3	9 335	30 570
	Värmesystem K3	148 640	72 960
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 431	3 431
	Hissar K3	23 002	23 002
		819 299	764 855

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 028 127	31 019 410
	Nyanskaffningar	0	3 008 717
	Utgående anskaffningsvärde	34 028 127	34 028 127
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 751 673	-4 986 819
	Årets avskrivningar enligt plan	-819 299	-764 855
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 570 973	-5 751 673
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 457 154	28 276 454
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 895 431	6 895 431
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	147 000 000	101 000 000
		212 000 000	155 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	155 000 000
		212 000 000	155 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 304	2 304
	Klientmedel hos SBC	2 803 658	1 887 983
		2 805 962	1 890 287
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	26 950	26 360
	Kabel-TV	29 965	29 242
	Serviceavtal Hissen	5 650	5 650
	Serviceavtal Reduca	11 372	11 372
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 733	28 003
	Konsultarvode	0	5 867
	Bredband	32 823	16 380
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 280	8 120
	Uppl intäkt vidarefakturerering	0	6 780
		149 773	137 774

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 109 650	2 472 850
	Reservering enligt stadgar	286 300	636 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 526	0
	Vid årets slut	3 343 424	3 109 650

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,920 %	3 825 700	3 978 900
	Nordea	0,680 %	4 206 500	4 206 500
	Nordea	0,920 %	3 896 923	4 051 255
	Nordea	1,050 %	2 150 000	2 250 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 079 123	14 486 655
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-407 532	-446 032
			13 671 591	14 040 623

**Villkors-
ändringsda
g**

2020-06-22

2021-11-17

2020-06-22

2020-03-13

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 080 046 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 486 000	15 486 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	9 739	14 911
	Värme	36 084	60 726
	Vatten	26 310	0
	Sophämtning	16 742	451
	Extern revisor	26 500	23 000
	Arvoden	150 000	150 000
	Sociala avgifter	47 130	47 130
	Ränta	19 899	29 414
	Avgifter och hyror	913 913	887 780
	Tvättstuga	2 150	0
	Serviceavtal	0	5 500
	Vattenskada	3 250	0
	Entré/trapphus	1 625	0
		1 253 342	1 218 912

Not 16 VÄSENTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Vg se "Förkortat underhåll" i förvaltningsberättelsen, sidan 4.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 1 / 2020

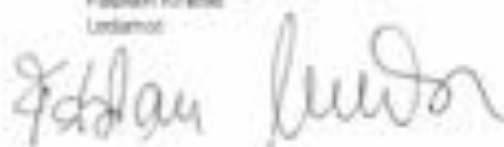


Jörg Holmberg
Ordförande



Sammie Åberg
Sekreterare

Fabian Krone
Ledamot



Fabian Krone



Martina Quack
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 / 2020



Anders Sjöström
Ordförande



Ulfa Danne
Ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Heleneborgsparken

Org.nr 702000-8681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Heleneborgsparken för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, uppböra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskingsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta ogerande i maskopi, förfalskning.

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen flöta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed en god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Heleneborgsparken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, modelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhärta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon fösummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller fösummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020



Anders Slättis
Auktoriserad revisor



Ulla Daner
Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 279 800	4 279 845	4 172 000
Hyror bostäder	62 700	62 679	62 700
Gästlägenhet	20 000	19 600	25 000
Öresutjämning	0	54	0
Återbäring försäkringsbolag	15 000	31 820	15 000
	4 377 500	4 393 998	4 274 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-175 000	-202 528	-208 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-13 037	-65 000
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-9 205	-20 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-34 375	-10 000
Städning entreprenad	-142 000	-139 367	-130 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 719	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	0	-3 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 494	-5 000
Myndighetstillsyn	-28 000	-2 360	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 853	0
Sophantering	-4 000	0	-4 000
Gård	-12 000	-16 938	-10 000
Serviceavtal	-35 000	-41 649	-20 000
Förbrukningsmateriel	-5 500	-1 625	-10 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-5 000	-8 642	-3 000
	-476 500	-484 792	-500 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Hyreslägenheter	0	-6 863	0
Tvättstuga	0	-27 796	0
Sophantering/återvinning	0	-2 920	0
Entré/trapphus	0	-16 231	0
Lås	0	-8 192	0
VVS	0	-7 577	-200 000
Elinstallationer	0	-7 843	0
Hiss	0	-17 592	0
Tak	0	-10 731	0
Balkonger/altaner	0	-6 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 688	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-140 980	0
Vattenskada	0	-8 416	-100 000
	-200 000	-263 704	-450 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-80 000	0	-100 000
VVS	-150 000	0	0
Stambyte	0	-115 000	0
Värmeanläggning	0	-50 750	0
	-230 000	-165 750	-100 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Taxebundna kostnader			
El	-480 000	-479 484	-400 000
Värme	-550 000	-331 859	-550 000
Vatten	-136 000	-157 481	-157 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-70 670	-71 000
Grovsopor	-10 000	-14 872	-10 000
	-1 246 000	-1 054 366	-1 188 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-83 000	-80 261	-81 000
Kabel-TV	-120 000	-116 984	-117 000
Bredband	-102 000	-98 773	-102 000
	-305 000	-296 018	-300 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-174 000	-173 502	-175 000
	-174 000	-173 502	-175 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-12 907	-14 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-40 391	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-29 571	-23 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 906	-10 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-9 447	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-2 610	-8 000
Förvaltningsarvode	-163 000	-156 358	-158 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-15 000	-5 858	-15 000
Korttidsinventarier	-20 000	-16 484	-20 000
Konsultarvode	-10 000	-39 105	-75 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-8 120	-8 200
	-330 000	-327 757	-356 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-44 869	-48 000
	-198 000	-194 869	-198 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Yttertak K3	-212 000	-211 625	-212 000
Fasader/balkonger K3	-223 000	-222 180	-223 000
Fönster/dörrar och portar K3	-202 000	-201 085	-202 000
Stomkomplettering förening K3	-10 000	-9 335	-10 000
Värmesystem K3	-149 000	-148 640	-149 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-4 000	-3 431	-4 000
Hissar K3	-24 000	-23 002	-23 000
	-824 000	-819 299	-823 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 983 500	-3 780 056	-4 090 200
RÖRELSERESULTAT	394 000	613 942	184 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyor	0	437	0
Låneräntor	-185 000	-167 466	-184 500
	-185 000	-167 029	-184 500
RESULTAT	209 000	446 913	0

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE