

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB BRF ÄNGEN I ARVIKA



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Arvika, Renen 1. Fastigheten består av 22 bostäder på totalt 1 461,2 m² med adress Viksgatan 18 och 20. Föreningen har även 14 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2015. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse : Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Johan Hedman	ordförande	
Birgitta Kördel	sekreterare	i tur att avgå
Catherine Edlund	ledamot	i tur att avgå
Björg Johansen	ledamot	i tur att avgå
Ulla Högdahl	ledamot	
Ola Gustafsson	ledamot	
Sven-Åke Magnusson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Catherine Edlund, Johan Hedman, Ulla Högdahl och Birgitta Kördel, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer : Föreningen har ingen föreningsvald revisor utan endast en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Sture Andersson varit under året.



HSB – där möjligheterna bor

Försäkring : Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingick. Från och med 2016-01-01 har föreningen en fullvärdesförsäkring i Protector Forsikring där bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal : Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Fortum, Arvika Teknik AB, Arvika Fjärrvärme AB	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB	Vatten
Telia	Tv
Protector Forsikring from 2016-01-01	Fastighetsförsäkring
Gjensidige Forsikring ASA tom 2015-12-31	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning : Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts.

Reparationer : Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll : Under året har inget större underhåll/tillkommande utgifter utförts.

Underhållsplan : Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2006-10-23.

Underhållsplanen omfattar inte underhållsåtgärder som enligt tidigare normgivning betraktats som investeringar. Underhållsplanen behöver därför omarbetas för att inkludera samtliga större underhållsåtgärder.

Kommande underhåll : I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av :

takrengöring	80 000 kr
byte av ventilation	177 000 kr
byte av tröskelbleck	8 000 kr
<u>Summa</u>	<u>265 000 kr</u>

Finansiering : Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter : Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 632 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2016. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån : Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 612 662 kr. Under året har föreningen amorterat 188 868 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 st varav röstberättigade medlemmar 23 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	1 066	1 069	1 034	1 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	193	-20	140
Soliditet, %	22%	20%	18%	18%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	632	632	613	613
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	5 210	5 334	5 410	5 451
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	342	329	324	311

Resultatdisposition

Balanserat resultat	651 594
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållkostnad	11 605
Avsättning till underhållsfonden*	-110 000
Årets resultat	228 377
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	781 576

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	781 576
--	---------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 065 750	1 068 657
Övriga rörelseintäkter	2	0	2
Summa rörelseintäkter		1 065 750	1 068 659
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-458 089	-448 691
Övrig externa kostnader		-32 803	-27 857
Underhåll enligt plan		-11 605	0
Personalkostnader och arvoden	4	-40 947	-32 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-111 678	-111 678
Summa rörelsekostnader		-655 122	-620 768
Rörelseresultat		410 628	447 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 832	8 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-195 083	-263 401
Summa finansiella poster		-182 251	-254 660
Resultat efter finansiella poster		228 377	193 230
Årets resultat		228 377	193 230



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 696 139	8 807 817
Summa materiella anläggningstillgångar		8 696 139	8 807 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 696 639	8 808 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 349	11 412
Övriga fordringar	9	7 732	7 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 252	19 424
Summa kortfristiga fordringar		48 333	38 511
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	600 000	600 000
Kassa och bank	12	753 794	594 421
Summa omsättningstillgångar		1 402 127	1 232 932
SUMMA TILLGÅNGAR		10 098 766	10 041 249

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		695 995	695 995
Fond för yttre underhåll		719 797	511 402
Summa bundet eget kapital		1 415 792	1 207 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		553 199	568 364
Årets resultat		228 377	193 230
Summa fritt eget kapital		781 576	761 594
Summa eget kapital		2 197 368	1 968 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 423 794	7 654 895
Summa långfristiga skulder		7 423 794	7 654 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	188 868	139 860
Leverantörsskulder		40 207	32 383
Övriga skulder	15	160 539	147 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	87 989	97 637
Summa kortfristiga skulder		477 603	417 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 098 766	10 041 249

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 787 000	8 787 000
varav i eget förvar		0	0
		8 787 000	8 787 000
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 65 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,2

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 122 tkr.

NOTER**1 Nettoomsättning****2015****2014**

Årsavgifter bostäder	923 352	923 352
Hyror	22 008	22 008
Överlåtelse- och pantavgifter	2 003	3 774
Övrigt	147 187	148 323
Brutto	1 094 550	1 097 457
Avsättning till fond för inre underhåll	-28 800	-28 800
Summa nettoomsättning	1 065 750	1 068 657

2 Övriga rörelseintäkter**2015****2014**

Övriga intäkter	0	2
Summa övriga rörelseintäkter	0	2

Årsredovisning 2015



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

3 Drift- och fastighetskostnader		2015	2014
Fastighetsskötsel och städning		-44 353	-34 073
Löpande underhåll/Reparationer		-14 105	-5 591
Uppvärmning		-167 278	-168 952
El		-31 593	-33 414
Vatten		-67 566	-61 728
Sophämtning		-16 534	-19 109
Övriga avgifter		-19 963	-24 618
Förvaltningskostnader		-45 864	-46 843
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-24 000	-24 000
Försäkringspremier		-12 564	-11 687
Övrigt		-14 271	-18 677
Summa drift- och fastighetskostnader		-458 089	-448 691

4 Personalkostnader och arvoden		2015	2014
Löner för anställda och vicevärd		0	-807
Styrelsearvoden		-34 548	-27 901
Sociala avgifter		-6 399	-3 835
Summa personalkostnader och arvoden		-40 947	-32 543

Föreningen har ingen anställd personal

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2015	2014
Ränteintäkter		12 832	8 741
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 832	8 741

6 Räntekostnader och liknande resultatposter		2015	2014
Räntekostnader		-193 658	-261 581
Övriga finansiella kostnader		-1 425	-1 820
Summa räntekostnader och liknande resultatposter		-195 083	-263 401

7 Byggnader och mark		2015-12-31	2014-12-31
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Renen 1 i Arvika.			
Byggnader och mark			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		9 527 929	9 527 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		9 527 929	9 527 929
Ingående ackumulerade avskrivningar		1 487 112	1 375 434
Årets avskrivningar		111 678	111 678
Utgående ackumulerade avskrivningar		1 598 790	1 487 112
Anskaffningsvärde mark		767 000	767 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark		8 696 139	8 807 817



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	9 527 929	1 487 112	111 678	1986-2086	7 929 139
Byggnader	9 527 929	1 487 112	111 678		7 929 139

Mark

767 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 000 000 kr (8 000 000). Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	6 600 000	1 400 000	8 000 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattefordran	4 875	4 875
Skattekonto	2 857	2 800
Summa övriga fordringar	7 732	7 675

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Ränteintäkter	19 635	6 860
Försäkring	2 617	12 564
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 252	19 424

11 Övriga kortfristiga placeringar

2015-12-31 2014-12-31

	Räntesats	Löptid		
Fasträntekonto WW Sparbank	2,10%	24 månader	600 000	600 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			600 000	600 000

12 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Westra Wemlands Sparbank	6 279	6 279
Swedbank	745 680	586 307
Handkassa	1 835	1 835
Summa kassa och bank	753 794	594 421

13 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 995	511 402	568 364	193 230
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		110 000	83 230	-193 230
Avsättning framtida underhåll enligt plan		110 000	-110 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-11 605	11 605	
Årets resultat				228 377
Belopp vid årets utgång	695 995	719 797	553 199	228 377



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Arvika

Org nr 716411-1861

14 Skulder till kreditinstitut **2015-12-31** **2014-12-31**

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar	1,30%	2015-04-30 - 2018-03-30	2 473 645	2 542 786
Handelsbanken	3,20%	2013-07-30 - 2016-07-30	2 710 603	2 738 335
Länsförsäkringar	1,99%	2014-08-07 - 2017-06-30	2 428 414	2 513 634
Summa skulder till kreditinstitut			7 612 662	7 794 755
Avgår kortfristig del			188 868	139 860
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			7 423 794	7 654 895

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 189 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6,7 milj kr.

15 Övriga skulder **2015-12-31** **2014-12-31**

Inre fond	149 386	139 116
Källskatt	10 359	8 367
Övrigt	794	0
Summa övriga skulder	160 539	147 483

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2015-12-31** **2014-12-31**

BoRevision revisionsarvode	10 800	10 500
Upplupna räntekostnader	6 987	15 580
Sociala avgifter	5 949	3 501
Förskottbetalda avgifter/hyror	64 253	68 056
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 989	97 637

Arvika den 21/4 2016

Johan Hedman

Björg Johansen

Catherine Edlund

Sven-Åke Magnusson

Birgitta Kördel

Ulla Högdahl

Ola Gustafsson

Revisorspåteckning

Mitt revisionsberättelse har lämnats 2016-04-27

Urban Johansson

Auktoriserad revisör
Av HSB Riksförbund förordnad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Ängen i Arvika org.nr 716411-1861

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Ängen i Arvika för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 redovisningar, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Ängen i Arvika år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

Karlstad den 27/4 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffnings-

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.