

ÅRSREDOVISNING

2012/2013

HSB BRF BACKEN I ARVIKA



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2012/2013 HSB BRF BACKEN 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 Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



HSB bostadsrättsförening Backen i Arvika

Organisationsnummer 772000-1341

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-07-01 -2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Per Nilson	ordförande
Kerstin der Nederlanden	vice ordförande
Kennet Öberg	sekreterare
Vivianne Martinsson	vice sekreterare

Suppleanter har varit

Roger Eriksson
Eva Nyhlén

I tur att avgå är styrelseledamöterna Per Nilsson och Vivianne Martinsson samt suppleanten Eva Nyhlen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kerstin der Nederlanden Vivianne Martinsson, Per Nilsson och Kennet Öberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Jonasson med Viola Andersson som suppleant. Räkenskaperna har dessutom reviderats av BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Kenneth Öberg och Per Nilsson.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Per Nilsson.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 november 2012. Under verksamhetsåret har 3 (4) protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Kenneth Öberg.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 27 varav 1 utgörs av HSB-föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning Hjulet 11.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring. Fastigheten består av 26 bostäder med totalt 1.789 m², 2 uthyrnings-lokaler samt 9 garage.

Föreningen består av 1 hus med sammanlagt 4 trappuppgångar och har adress Västra Kyrkogatan 55-57.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts den 16 maj 2013.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland 2001-10-08 och har uppdaterats 2012.

Underhåll

Föreningen har under året bytt torkskåp.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 3 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.
Föreningen har 0 (0) oplacerade lägenheter.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret 2012/2013 förblev avgifterna oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Inget planerat underhåll de närmsta åren.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2013/2014 vilket har inneburit oförändrade avgifter och hyror på bostäder, lokaler och garage. Nu utgående avgifter är 671 kr/m²/år.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/07</u>
Nettoomsättning tkr	1 321	1 324	1 224	1 167	1 112
Rörelseresultat tkr	376	352	154	268	307
Resultat efter finansiella poster tkr	144	98	-85	52	127
Balansomslutning tkr	8 055	8 029	8 108	8 847	5 984
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,2	0,2	0,3	0,2

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	220 887,49
Årets resultat	<u>143 722,09</u>
	364 609,58

Styrelsen föreslår följande disposition.

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-40 053,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	85 000,00
Balanserat resultat	<u>319 662,58</u>
	364 609,58

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

HSB brf Backen i Arvika
Organisationsnummer 772000-1341

		2012-07-01	2011-07-01
RESULTATRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
	Not.		
Nettoomsättning	1	1 320 935,88	1 323 584,00
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-777 142,88	-734 795,33
Underhåll	3	-40 053,00	-105 873,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-23 557,00	-33 360,00
Avskrivningar		-104 445,00	-97 849,00
		<u>-945 197,88</u>	<u>-971 877,33</u>
Bruttoresultat		375 738,00	351 706,67
Rörelseresultat		375 738,00	351 706,67
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 582,09	3 918,94
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-233 598,00	-257 707,00
		<u>-232 015,91</u>	<u>-253 788,06</u>
Resultat efter finansiella poster		143 722,09	97 918,61
Årets resultat		143 722,09	97 918,61

HSB brf Backen i Arvika
Organisationsnummer 772000-1341

BALANSRÄKNING		2013-06-30	2012-06-30
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		7 625 341,39	7 729 786,39
		<u>7 625 341,39</u>	<u>7 729 786,39</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		7 625 841,39	7 730 286,39
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	990,00	1 640,00
Övriga fordringar	8	24 903,00	4 878,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	37 496,17	36 164,17
		<u>63 389,17</u>	<u>42 682,17</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	365 704,24	256 064,15
Summa omsättningstillgångar		429 093,41	298 746,32
SUMMA TILLGÅNGAR		8 054 934,80	8 029 032,71

BALANSRÄKNING	2013-06-30	2012-06-30
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	183 700,00	183 700,00
Fond för yttre underhåll	1 217 872,50	1 238 745,50
	1 401 572,50	1 422 445,50
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	220 887,49	102 095,88
Årets resultat	143 722,09	97 918,61
	364 609,58	200 014,49
Summa eget kapital	11	1 766 182,08
		1 622 459,99
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	5 999 847,00
Leverantörsskulder		111 033,00
Skatteskulder		6 257,00
Fond för inre underhåll		6 283,72
Övriga skulder	13	900,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	164 432,00
		6 288 752,72
		6 406 572,72
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 054 934,80
		8 029 032,71
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar		6 513 000,00
		0,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		6 513 000,00
		6 513 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga
		Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN), med undantag för K2 och K3- regelverken.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,2 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2047 . Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 902 tkr, oföränrat jämfört med föregående år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Styrelsearvode	15 500,00	16 950,00
Telefonersättning	600,00	2 400,00
Vicevärdsarvode	10 400,00	8 800,00
Revisorsarvode	1 000,00	1 000,00
Sociala kostnader	6 470,00	-5 837,00
Summa	33 970,00	23 313,00

Föreningen har inga anställda

Not 1	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 200 936,00	1 200 936,00
Hyror	119 760,00	119 760,00
Övriga avgifter	1 200,00	1 200,00
Övriga intäkter	5 099,88	4 108,00
Brutto	1 326 995,88	1 326 004,00
Hyresbortfall övrigt	-6 060,00	-2 420,00
Summa	1 320 935,88	1 323 584,00

HSB brf Backen i Arvika
Organisationsnummer 772000-1341

Not 2 Driftskostnader	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Köpta tjänster	167 938,38	157 878,00
Reparationer	3 444,00	5 616,00
Uppvärmning	284 744,00	265 226,00
El	33 967,00	35 153,00
Vatten	77 581,14	68 573,00
Sophämtning	29 957,86	33 346,00
Övriga avgifter	98 474,00	96 407,33
Förvaltningskostnader *	37 817,50	33 427,00
Revisionsarvode BoRevision	7 626,00	7 337,00
Föreningsavgifter	13 225,00	12 400,00
Löner och ersättningar	0,00	0,00
Övrigt	22 368,00	19 432,00
	<u>777 142,88</u>	<u>734 795,33</u>

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	40 053,00	105 873,00

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 538,09	3 405,94
Ränteintäkter skattekonto	44,00	513,00
	<u>1 582,09</u>	<u>3 918,94</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	233 118,00	257 227,00
Övriga finansiella kostnader	480,00	480,00
	<u>233 598,00</u>	<u>257 707,00</u>

Not 6 Materiella anläggningstillgångar
 Föreningen äger fastigheten Hjulet 11.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	8 653 827,00	8 653 827,00
	<u>8 653 827,00</u>	<u>8 653 827,00</u>

Ingående avskrivningar	924 040,61	826 191,61
Årets avskrivningar	104 445,00	97 849,00
	<u>1 028 485,61</u>	<u>924 040,61</u>

Utgående planenligt restvärde	7 625 341,39	7 729 786,39
--------------------------------------	--------------	--------------

varav byggnader	7 475 341,39	7 579 786,39
varav mark	150 000,00	150 000,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2013-06-30	Bokfört värde 2012-06-30
Byggnader	6 650 274	104 445	1 028 486	5 621 788	5 726 233
Fönster och dörrar	2 432 636			2 432 636	2 432 636
Utrangering gamla fönster	-204 500			-204 500	-204 500
Utrangering gamla badrum	-374 583			-374 583	-374 583
	8 503 827	104 445	1 028 486	7 475 341	7 579 786
Mark	150 000			150 000	150 000
	8 653 827	104 445	1 028 486	7 625 341	7 729 786

Avskrivning på byggnad har skett enligt 75 årig avskrivningsplan.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 6 856 000 (7 755 000). Värdeår 1971.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	5 200 000	1 229 000	6 429 000
Lokaler	242 000	185 000	427 000
	5 442 000	1 414 000	6 856 000

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	890,00	1 540,00
Avgiftsfordringar	100,00	100,00
	990,00	1 640,00

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	24 903,00	4 878,00
	24 903,00	4 878,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	7 812,00	7 323,00
Kabel-tv	7 602,67	7 602,67
Förvaltningsarvode HSB	12 569,50	9 004,00
Medlemsavgift HSB	7 025,00	6 200,00
Fastighetsskötsel	0,00	4 414,50
Ränta	500,00	1 426,00
Bevakning	1 793,00	0,00
Övrigt	194,00	194,00
	37 496,17	36 164,17

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	0,00	159,00
Nordea	5 051,72	5 039,53
Swedbank Penningmarknadskonto	360 652,52	250 865,62
	365 704,24	256 064,15

Not 11 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balanserat res</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd	183 700,00	1 238 745,50	102 095,88	97 918,61
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-20 873,00	118 791,61	-97 918,61
Under året erlagda insatser	0,00			
Årets resultat				143 722,09
Belopp vid årets utgång	183 700,00	1 217 872,50	220 887,49	143 722,09

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Nordea	3,45%	2011-08-30--2013-08-21	819 347,00	855 347,00
Nordea	4,25%	2011-08-26--2016-08-17	2 871 000,00	2 937 000,00
Nordea	3,45%	2011-0830--2013-08-21	2 309 500,00	2 371 500,00
			<u>5 999 847,00</u>	<u>6 163 847,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 5 180 tkr.
Amorteringar under 2013/2014 kommer att ske med 164 tkr.


Not 13 Övriga skulder

Källskatt	300,00	300,00
Moms	600,00	600,00
	<u>900,00</u>	<u>900,00</u>

Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	102 253,00	109 513,00
Räntor	28 033,00	28 745,00
El	1 455,00	2 456,00
Sociala avgifter	5 341,00	5 640,00
Revisionsarvode BoRevision	7 625,00	7 337,00
Renhållning/sophantering	3 725,00	935,00
Fjärrvärme	0,00	12 260,00
Arvoden	16 000,00	17 950,00
	<u>164 432,00</u>	<u>184 836,00</u>

Arvika den 18/10 2013

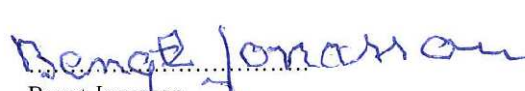

Per Nilsson


Kerstin der Nederlanden


Kennet Öberg


Vivianne Martinsson


Mats Sundberg
BoRevision AB
utsedd av HSB Riksförbund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28/10 2013

Bengt Jonasson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backen i Arvika, org.nr. 772000-1341

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backen i Arvika för år 2012/2013.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 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 30 juni 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 HSB Brf Backen i Arvika för år 2012/2013.

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 revisionssed 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

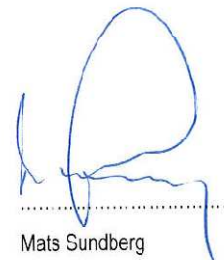
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 28/10 2013



Bengt Jonasson

Av föreningen vald
revisor



Mats Sundberg

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

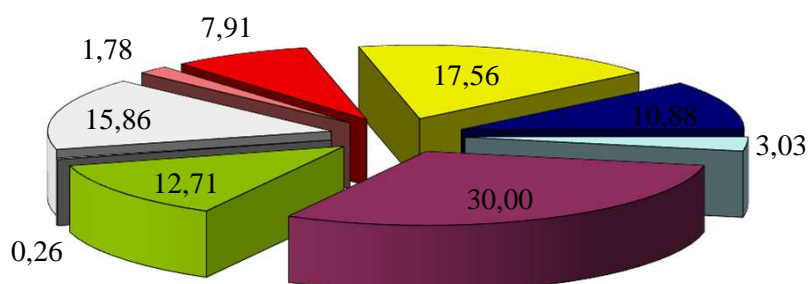
HSB brf Backen i Arvika

Skulder till kreditinstitut 3 175 kr/m²

Likvida medel 193 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30
Underhåll	40 053	105 873	3,03	8,00
Va,el o värme	396 292	368 952	30,00	27,88
Köpta tjänster	167 938	157 878	12,71	11,93
Reparationer	3 444	5 616	0,26	0,42
Övr driftkostn	209 468	202 349	15,86	15,29
Fastighetsskatt/avgift	23 557	33 360	1,78	2,52
Avskrivning	104 445	97 849	7,91	7,39
Kapitalkostn	232 016	253 788	17,56	19,17
Årets resultat	143 722	97 919	10,88	7,40
TOTALT	1 320 936	1 323 584	100,00	100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



- | | | |
|----------------|------------------|--------------------------|
| □ Underhåll | ■ Va,el o värme | ■ Köpta tjänster |
| □ Reparationer | □ Övr driftkostn | ■ Fastighetsskatt/avgift |
| ■ Avskrivning | ■ Kapitalkostn | ■ Årets resultat |