

ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB Bostadsrättsförening Backen i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB Bostadsrättsförening 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.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Backen i Arvika

Org nr 772000-1341

2014-07-01 - 2015-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Arvika, Hjulet 11. Fastigheten består av 26 bostäder på totalt 1 789 m² i 4 trappuppgångar på Västra Kyrkogatan 55-57 samt två uthyrningslokaler på totalt 101 m². Föreningen har även 9 st garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2014. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Kerstin Odelberg, med Jan-Erik Palm som suppleant. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Kerstin Odelberg	ordförande	i tur att avgå
Jan-Erik Palm	vice ordförande	
Kennet Öberg	sekreterare	
Roger Eriksson	vice sekreterare	i tur att avgå
Eva Nyhlén	suppleant	i tur att avgå
Kristina Arvidsson	suppleant	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Jan-Erik Palm, Kerstin Odelberg, Kennet Öberg och Roger Eriksson, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Brita-Stina Arvidsson, Barbro Palm och Kennet Öberg.

Revisorer : Revisorer har varit Erik Nilsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen. Intern förvaltare/vicevärd har Kennet Öberg varit under året.

Försäkring : Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Buskhaga hemservice	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik	El och nät
Fortum	El och nät
Arvika Fjärrvärme	Fjärrvärme
Arvika Teknik	Vatten
Telia	Tv
Securitas	Bevakning
Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll : Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnation badrum, stamreovering	2006/2007
Indragning av fiber, bredband och TV	2009
Byte av fönster och lägenhetsdörrar	2010
Byte av alla armaturer	2012

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning : Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-04-25.

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

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

Byte av torktumlare av frånluftstyp
Målning av trapphusen, 203 000 kr

Underhållsplan : Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2001-10-08 och som senast är uppdaterad 2013. Planen är upprättad av HSB Värmland.

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

Ev installation av bergvärme för ca 1,1 miljoner

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med lån.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt under verksamhetsåret till 671 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften för lägenheter med 2 % från 2015-07-01. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 671 847 kr. Under året har föreningen amorterat 164 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st varav röstberättigade medlemmar 27 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>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsättning, tkr	1 324	1 302	1 321	1 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	117	144	98
Soliditet, %	23%	24%	22%	20%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	671	671	671	671
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 001	3 088	3 175	3 261
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	431	443	411	389

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	341 716
Årets resultat	-75 794
	<hr/>
	265 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-234 880
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	140 000
Balanserat resultat	360 802
	<hr/>
	265 922

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl. stammar, men stammarna kommer 2057 i underhållsplanen vilket är utanför nuvarande 40-åriga planen.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 323 802	1 301 854
Summa rörelseintäkter		1 323 802	1 301 854
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-769 653	-803 088
Övrig externa kostnader		-25 271	-27 014
Underhåll enligt plan		-234 880	0
Personalkostnader och arvoden	3	-44 010	-34 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-126 971	-111 040
Summa rörelsekostnader		-1 200 786	-976 047
Rörelseresultat		123 016	325 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	219	791
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-199 030	-209 545
Summa finansiella poster		-198 811	-208 754
Resultat efter finansiella poster		-75 794	117 054
Årets resultat		-75 794	117 054

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 387 330	7 514 301
Summa materiella anläggningstillgångar		7 387 330	7 514 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 387 830	7 514 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 003	444
Övriga fordringar	8	34 592	34 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 232	36 842
Summa kortfristiga fordringar		80 827	71 364
Kassa och bank	10	231 220	349 669
Summa omsättningstillgångar		312 047	421 033
SUMMA TILLGÅNGAR		7 699 877	7 935 835

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not

2015-06-30

2014-06-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

183 700

183 700

Fond för yttre underhåll

1 357 820

1 262 820

Summa bundet eget kapital**1 541 520****1 446 520****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

341 716

319 663

Årets resultat

-75 794

117 054

Summa fritt eget kapital**265 922****436 716****Summa eget kapital****1 807 442****1 883 236****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

5 507 847

5 671 847

Summa långfristiga skulder**5 507 847****5 671 847****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

164 000

164 000

Leverantörsskulder

43 052

49 915

Övriga skulder

13

6 884

6 884

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

170 653

159 953

Summa kortfristiga skulder**384 589****380 752****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 699 877****7 935 835****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

6 513 000

6 513 000

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 75 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:	%
Byggnad	1,5

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 ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och 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 en 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 902 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2014/15	2013/14
Årsavgifter bostäder	1 200 936	1 200 936
Hyror	121 584	120 216
Överlåtelse- och pantavgifter	7 342	6 001
Övrigt	1 200	1 200
Brutto	1 331 062	1 328 353
Hyresbortfall övrigt	-7 260	-26 499
Summa nettoomsättning	1 323 802	1 301 854



2 Drift- och fastighetskostnader	2014/15	2013/14
Fastighetsskötsel och städning	-117 163	-159 802
Löpande underhåll/Reparationer	-8 251	-8 538
Uppvärmning	-267 108	-261 621
El	-34 882	-36 615
Vatten	-76 936	-75 506
Sophämtning	-32 497	-33 044
Övriga avgifter	-91 325	-91 232
Förvaltningskostnader	-56 148	-54 592
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-23 557	-23 557
Försäkringspremier	-15 318	-15 194
Övrigt	-46 469	-43 387
Summa drift- och fastighetskostnader	-769 653	-803 088

3 Personalkostnader och arvoden	2014/15	2013/14
Löner för anställda och vicevärd	-12 000	-12 000
Styrelsearvoden	-20 600	-14 300
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-10 410	-7 605
Summa personalkostnader och arvoden	-44 010	-34 905

Föreningen har ingen anställd personal

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2014/15	2013/14
Ränteintäkter	219	791
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	219	791

5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014/15	2013/14
Räntekostnader	-198 550	-208 679
Övriga finansiella kostnader	-480	-866
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-199 030	-209 545

6 Byggnader och mark	2015-06-30	2014-06-30
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Hjulet 11

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 503 827	8 503 827
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 503 827	8 503 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 139 526	1 028 486
Årets avskrivningar	126 971	111 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 266 497	1 139 526
Anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	7 387 330	7 514 301



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Backen i Arvika

Org nr 772000-1341

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 856 000 kr (6 856 000). Värdeår 1971.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
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

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-06-30 2014-06-30

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

8 Övriga fordringar

2015-06-30 2014-06-30

Skattefordran	9 223	9 223
Skattekonto	25 369	24 855
Summa övriga fordringar	34 592	34 078

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-06-30 2014-06-30

Ränteintäkter	0	131
Försäkring	7 935	7 382
Förvaltningsarvode, fastighetsskötsel HSB	27 269	12 803
Kabel-TV	0	7 603
Medlemsavgift HSB	7 025	7 025
Bevakning	2 003	1 898
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 232	36 842

10 Kassa och bank

2015-06-30 2014-06-30

Nordea	5 055	5 055
Swedbank	226 164	344 614
Summa kassa och bank	231 220	349 669

11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 700	1 262 820	319 663	117 054
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			22 054	-117 054
Avsättning framtida underhåll enligt stämmobeslut		95 000		
Disposition av yttre fond enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-75 794
Belopp vid årets utgång	183 700	1 357 820	341 716	-75 794



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Backen i Arvika

Org nr 772000-1341

12 Skulder till kreditinstitut 2015-06-30 2014-06-30

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-06-30	2014-06-30
Nordea	1,79%	2015-06-17 - 2016-06-17	747 347	783 347
Nordea	4,25%	2011-08-26 - 2016-08-17	2 739 000	2 805 000
Nordea	1,79%	2015-06-17 - 2016-06-17	2 185 500	2 247 500
Summa skulder till kreditinstitut			5 671 847	5 835 847
Avgår kortfristig del			164 000	164 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			5 507 847	5 671 847

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 164 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden på befintliga lån till kreditgivare uppgå till 4,8 mkr.

13 Övriga skulder 2015-06-30 2014-06-30

Inre fond	6 284	6 284
Källskatt	300	300
Moms	300	300
Summa övriga skulder	6 884	6 884

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-06-30 2014-06-30

BoRevision revisionsarvode	8 088	7 925
Upplupen elkostnad	0	1 446
Upplupna räntekostnader	22 114	24 064
Sociala avgifter	6 441	5 121
Förskottsbetalda avgifter/hyror	114 510	106 097
Arvoden	19 500	15 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 653	159 953

ARVIKA
.....
Ort

2015-10-15

Kerstin Odelberg
.....
Kerstin Odelberg

Jan-Erik Palm
.....
Jan-Erik Palm

Kennet Öberg
.....
Kennet Öberg

Roger Eriksson
.....
Roger Eriksson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-27

Erik Nilsson
.....
Erik Nilsson
Föreningsvald revisor

Christina Cederlöf
.....
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backen i Arvika, org.nr. 774400-0360

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backen 772000-1341 i Arvika för år 2014/2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 2014/2015.

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Karlstad 27/10 2015



Erik Nilsson

Av föreningen vald
revisor



Christina Cederlöf

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 förvaltnings-berättelsen.

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. Fonden för yttre underhåll är en bokföringsmässig hantering och är inga "riktiga pengar". Föreningens pengar/likvida medel redovisas på Tillgångssidan.

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.

