



HSB BRF KINNEKULLE ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-4430

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm

Org.nr: 716417-4430

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31 *MR*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kinnekulle nr 3 i Traneberg med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygga Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta (kvm)</u> | |
|--------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| 24 | lägenheter (bostadsrätt) | 936 | varav 1 RoK 24 st |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 4,75 | |

Styrelsens övriga kommentarer:

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-06-16. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelse

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Martin Järnström | ordförande |
| Anna Uvhagen | vice ordförande |
| Hampus Eriksson (avflyttat 130101) | sekreterare |
| Ebba Landin | Ledamot |
| Anders Gudmarsson | suppleant |
| Jakob Larsson | suppleant |
| Hans Larsson | HSB-representant |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

AK

Revisor

Revisor har under perioden varit Anna Larsson 130101-131231 och BoRevision AB.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Föreningens skickade ingen representant.

Valberedning

Valberedningen har varit Karoline Gotlén.

Förvaltning

HSB Stockholm har sköt förvaltningen för år 2013 inom områdena ekonomi, teknik samt administrativ förvaltning.

Styrelsens övriga kommentarer:

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har låtit HP Bygg byta samtliga avloppsavluftningar på alla vindar samt att trasiga takpannor. Föreningen har installerat fasadbelysning vid sopstationen och på baksidan av fastigheten.

Aktiviteter

Styrelsen har anordnat vår- och höststädning.

Avgifter och hyror

Avgifterna har inte förändrats under året.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Föreningen planerar att under året utföra stamspolning i hela fastigheten samt att byta en av stammarna i port 39. Föreningen planerar att uppdatera underhållsplanen för fastigheten. Föreningen planerar att byta ut gamla belysningsarmaturer i källaren samt installera nya elstigar. Föreningen planerar att byta ventiler i värmesystemet. *PK*

Ekonomi

Resultat och ställning

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt styrelsens förslag.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | 215 545 |
| Årets resultat | - 97 875 |
| | <hr/> |
| | 117 670 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Uttag ur yttre underhållsfond | - 86 340 |
| Överföring till yttre underhållsfond | 20 000 |
| Balanserat resultat | 184 010 |
| | <hr/> |
| | 117 670 |

WK

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 842 926 | 842 400 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -686 059 | -555 873 |
| Planerat underhåll | | -86 340 | -122 418 |
| Fastighets skatt och kommunal fastighetsavgift | | -29 820 | -32 920 |
| Avskrivningar | Not 3 | <u>-58 293</u> | <u>-58 293</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -860 512 | -769 504 |
| Bruttoresultat | | -17 586 | 72 896 |
| Jämförelsestörande poster | Not 4 | 0 | -1 070 |
| Rörelseresultat | | -17 586 | 71 826 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 967 | 1 187 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-81 256</u> | <u>-84 128</u> |
| Summa finansiella poster | | -80 289 | -82 941 |
| Årets resultat | | -97 875 | -11 115 |

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 3 444 498 3 496 336

Inventarier

Not 8 19 365 25 820

3 463 863 3 522 156*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 464 363 3 522 656**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 2 887

Avräkningskonto HSB Stockholm

319 844 395 821

Övriga fordringar

Not 10 1 498 1 485

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 34 067 41 071

355 421 441 264

Kassa och bank

Not 12 389 389

Summa omsättningstillgångar

355 810 441 653**Summa tillgångar**3 820 173 3 964 309*MP*

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 089 993

1 089 993

Underhållsfond

123 009

225 427

1 213 0021 315 420*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

215 545

124 242

Årets resultat

-97 875-11 115

117 670

113 127

Summa eget kapital

1 330 6721 428 547**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 237 887

2 263 603

Leverantörsskulder

72 682

53 447

Skatteskulder

3 026

1 856

Fond för inre underhåll

17 125

17 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

158 781199 731

Summa skulder

2 489 5012 535 762**Summa eget kapital och skulder****3 820 173****3 964 309****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

4 430 300

4 430 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *BY*

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -97 875 | -11 115 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 58 293 | 58 293 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -39 582 | 47 178 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 9 866 | -12 506 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -20 545 | -15 256 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -50 261 | 19 416 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -25 716 | -25 716 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -25 716 | -25 716 |
| Årets kassaflöde | -75 977 | -6 300 |
| Likvida medel vid årets början | 396 210 | 402 510 |
| Likvida medel vid årets slut | 320 233 | 396 210 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 944 495 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2013-01-01 | 2012-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Arvoden styrelse | 22 500 | 22 000 |
| Sociala kostnader | 7 070 | 6 912 |
| | <u>29 570</u> | <u>28 912</u> |
| Totalt | <u>29 570</u> | <u>28 912</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

| Noter | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 834 480 | 834 480 |
| Hyror | 3 324 | 3 324 |
| Övriga intäkter | 5 122 | 4 596 |
| Bruttoomsättning | <u>842 926</u> | <u>842 400</u> |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 29 570 | 28 912 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 28 530 | 26 881 |
| Reparationer | 135 042 | 30 370 |
| El | 33 057 | 32 108 |
| Uppvärmning | 258 106 | 245 771 |
| Vatten | 21 364 | 21 326 |
| Sophämtning | 21 095 | 20 870 |
| Fastighetsförsäkring | 13 548 | 12 903 |
| Kabel-TV | 26 674 | 25 901 |
| Förvaltningsarvoden | 34 920 | 34 024 |
| Tomträttsavgäld | 49 400 | 49 400 |
| Övriga driftskostnader | 34 753 | 27 407 |
| | <u>686 059</u> | <u>555 873</u> |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 45 990 | 45 990 |
| Om- och tillbyggnad | 5 848 | 5 848 |
| Inventarier | 6 455 | 6 455 |
| | <u>58 293</u> | <u>58 293</u> |
| Not 4 Jämförelsestörande poster | | |
| Nedskrivning fakturafordringar | 0 | 1 070 |
| | <u>0</u> | <u>1 070</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 666 | 1 019 |
| Ränteintäkter skattekonto | 13 | 3 |
| Övriga ränteintäkter | 288 | 165 |
| | <u>967</u> | <u>1 187</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 81 256 | 82 878 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 250 |
| | <u>81 256</u> | <u>84 128</u> |

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm**

| Noter | | 2013-12-31 | 2012-12-31 | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Not 7 | Byggnader och ombyggnader | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 5 260 694 | 5 260 694 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 260 694 | 5 260 694 | | | |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 764 358 | -1 712 520 | | | |
| | Årets avskrivningar | -51 838 | -51 838 | | | |
| | Utgående avskrivningar | -1 816 196 | -1 764 358 | | | |
| | Bokfört värde | 3 444 498 | 3 496 336 | | | |
| | Taxeringsvärde | | | | | |
| | Byggnader | 9 278 000 | 8 616 000 | | | |
| | Mark | 7 200 000 | 6 200 000 | | | |
| | | 16 478 000 | 14 816 000 | | | |
| Not 8 | Inventarier | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 75 097 | 75 097 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 75 097 | 75 097 | | | |
| | Ingående avskrivningar | -49 277 | -42 822 | | | |
| | Årets avskrivningar | -6 455 | -6 455 | | | |
| | Utgående avskrivningar | -55 732 | -49 277 | | | |
| | Bokfört värde | 19 365 | 25 820 | | | |
| Not 9 | Aktier, andelar och värdepapper | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 | | | |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 | | | |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| | Skattekonto | 1 498 | 1 485 | | | |
| | | 1 498 | 1 485 | | | |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Tomträttsavgäld | 12 350 | 12 350 | | | |
| | Fastighetsförsäkring | 14 903 | 13 548 | | | |
| | Kabel-TV | 6 814 | 6 667 | | | |
| | Ekonomiförvaltning | 0 | 8 506 | | | |
| | | 34 067 | 41 071 | | | |
| Not 12 | Kassa och bank | | | | | |
| | Handkassa | 389 | 389 | | | |
| | | 389 | 389 | | | |
| Not 13 | Förändring av eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 1 089 993 | 0 | 225 427 | 124 242 | -11 115 |
| | Resultatdisp enl. stämmobeslut | | | -102 418 | 91 303 | 11 115 |
| | Årets resultat | | | | | -97 875 |
| | Belopp vid årets slut | 1 089 993 | 0 | 123 009 | 215 545 | -97 875 |

**HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr. dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|-------------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank hypotek | 2850440088 | 3,59% | 2014-06-25 | 775 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2850440096 | 3,24% | 2016-04-27 | 775 000 | 0 |
| Swedbank hypotek | 2850440112 | 3,92% | 2015-06-25 | 687 887 | 25 716 |
| | | | | 2 237 887 | 25 716 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 212 171

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 109 307

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 5 992 | 6 109 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 71 435 | 62 571 |
| Arvodet förtroendevalda | 22 250 | 22 000 |
| Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar | 6 991 | 6 912 |
| Revision | 7 800 | 7 162 |
| El | 2 531 | 6 186 |
| Fjärrvärme | 34 110 | 43 625 |
| Sophämtning | 504 | 981 |
| Planerat underhåll | 0 | 39 844 |
| Städ | 3 221 | 0 |
| Vatten | 1 165 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 782 | 4 341 |
| | 158 781 | 199 731 |

Stockholm, den

Martin Järnström
Anna Uvhagen
Hampus Eriksson
Hans Larsson

genom Håkan Landin

Vår revisionsberättelse har 14-05-13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Alexander ForslöfBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm, org.nr. 716417-4430

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed. 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 13/5-2014


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Alexander Forslöf

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

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

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

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

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

