



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB brf Mården



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Mården i Nässjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Mården 4 bebyggdes år 1959.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Mariagatan 23 A-B.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	4 st	2 rok	224,0 m ²
	8 st	3 rok	564,5 m ²
	11 st	4 rok	951,5 m ²
	23 st		1740,0 m ²
Lokaler	2 st		65,5 m ²
Garage	8 st		235,0 m ²
P-platser	8 st		
Totalt	41 st		2040,50 m ²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdaterades 2013.

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 116	1 032	993	964	958
Resultat efter finansiella poster	126	-192	-211	8	159
Balansomslutning	4 117	4 213	4 454	4 798	2 875
Fond för yttre underhåll	520	613	762	693	502
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	615	574	552	552	526

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29. I stämman deltog 18 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Jonny Häll	Ordförande
Birgitta Petersson	vice ordförande
Sven Danielsson	ledamot
Anna-Carin Magnusson	ledamot, sekreterare
Hélène Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta
Arne Lundqvist	suppleant
Gunnar Wijk	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonny Häll och Birgitta Petersson samt suppleanten Gunnar Wijk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonny Häll, Birgitta Petersson, Sven Danielsson och Anna-Carin Magnusson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har under verksamhetsåret varit Sven Danielsson.

Revisorer

Revisor har varit Ralph Bäckström med Eva Lundqvist som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster

Föreningens representant har varit Jonny Häll med Anna-Carin Magnusson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Arne Lundqvist och Gunnel Häll.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning. Följande underhåll har utförts: Yttertrappan till källaren är lagad. I samband med förändring av sophanteringen byggdes ett rullator utrymme i 23 B. Under året har styrelsen genomfört en lägenhetsbesiktning och uppdaterat lägenhetsregistret.

Aktiviteter

Informationsmöte om sophantering, adventssamling och en bildkväll med tilltugg.

Avgifter

Avgifterna höjdes fr.o.m 2013-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 615 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

le

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 3 150 kr efter att 97 100 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan. Efter genomgång av underhållsplan har vi kunnat sänka kostnaden för framtida åtgärder. Inga stora underhållsåtgärder planeras för år 2014.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:
Fasadarbete från år 2015 och framåt.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på minst ca 97 100 kr årligen.

Vi har idag i fonden 520 112 kr.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget. Dessutom föreslår styrelsen en extra avsättning till fond för yttre underhåll med 60 000 kr.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	102 383
Årets resultat	<u>126 251</u>
	228 634

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	117 900	enligt budget
Extra avsättning	60 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 876	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>107 610</u>	
	228 634	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 641 136 kr.

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

**HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 116 144	1 031 678
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-640 631	-730 302
Genomfört underhåll		-56 876	-201 689
Fastighetsskatt/avgift		-24 426	-27 238
Avskrivningar	Not 3	-153 379	-153 379
Summa fastighetskostnader		-875 312	-1 112 608
Rörelseresultat		240 832	-80 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 180	1 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-115 761	-112 764
Summa finansiella poster		-114 581	-111 158
Årets resultat		126 251	-192 088
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-117 900	-108 900
Extra avsättning		-60 000	0
Disposition underhållsfond		56 876	201 689
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-121 024	92 789
Resultat efter fondförändring		5 227	-99 299

**HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	3 351 955	3 505 334
	90 000	90 000
	<u>3 441 955</u>	<u>3 595 334</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

3 442 455 3 595 834**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	455 650	488 035
Not 8	18 413	15 501
Not 9	31 971	53 819
	<u>506 034</u>	<u>557 355</u>

Kortfristiga placeringar

Not 10 100 000 0

Kassa och bank

Bankkonto

	68 219	59 810
	<u>68 219</u>	<u>59 810</u>

Summa omsättningstillgångar

674 253 617 165**Summa tillgångar****4 116 708** **4 212 999**

**HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

62 400

62 400

520 112612 901

582 512

675 301

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

102 383

201 682

126 251-192 088

228 634

9 594

Summa eget kapital

811 146684 895**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 927 4663 043 694

2 927 466

3 043 694

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

116 228

116 228

Leverantörsskulder

51 140

148 603

Fond för inre underhåll

68 456

65 016

Övriga skulder

Not 14

11 196

9 704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

131 076144 858

378 096

484 409

Summa skulder

3 305 5623 528 103**Summa eget kapital och skulder****4 116 708****4 212 999****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

3 475 500

3 475 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

**HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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 underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 60-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till år 2017 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 20-40 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	15 050	13 750
Vicevärdsarvode	24 000	23 986
Revisorsarvode	800	800
Sociala kostnader	3 754	3 142
	<u>43 604</u>	<u>41 678</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	450	307
	<u>450</u>	<u>307</u>
Totalt	<u>44 054</u>	<u>41 985</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 069 320	999 408
Hyrer	37 980	37 383
Övriga intäkter	15 018	1 032
Bruttoomsättning	1 122 318	1 037 823
Hyresbortfall	-174	-145
Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
	1 116 144	1 031 678
Not 2	Drift	
Personalkostnader	44 054	41 985
Fastighetskötsel och lokalvård	148 550	152 023
Reparationer	24 029	106 691
El	20 409	20 808
Uppvärmning	192 547	190 513
Vatten	66 747	68 987
Sophämtning	22 826	25 117
Övriga avgifter	43 650	42 152
Förvaltningsarvoden	49 014	48 362
Övriga driftskostnader	28 805	33 664
	640 631	730 302
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader	15 553	15 553
Ombyggnader	137 826	137 826
	153 379	153 379
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	1 080	1 525
Ränteintäkter skattekonto	100	81
	1 180	1 606
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	115 761	112 764
	115 761	112 764

μ



HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	785 200	785 200			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 200	785 200			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-706 433	-690 880			
Årets avskrivningar	-15 553	-15 553			
Utgående avskrivningar	-721 986	-706 433			
Utgående planenligt restvärde byggnader	63 214	78 767			
Ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	3 956 711	3 956 711			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 956 711	3 956 711			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-530 144	-392 318			
Årets avskrivningar	-137 826	-137 826			
Utgående avskrivningar	-667 970	-530 144			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	3 288 741	3 426 567			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	3 351 955	3 505 334			
Taxeringsvärde för Mården 4					
Byggnad - bostäder	6 000 000	5 000 000			
Byggnad - lokaler	67 000	60 000			
	6 067 000	5 060 000			
Mark - bostäder	1 742 000	1 537 000			
Mark - lokaler	53 000	49 000			
	1 795 000	1 586 000			
Taxeringsvärde totalt	7 862 000	6 646 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	7 694	4 882			
Skattekonto	10 719	10 619			
	18 413	15 501			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 971	53 819			
	31 971	53 819			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2013-10-01	2014-01-02	3 mån	1,90%	100 000
					100 000



HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 400	0	612 901	201 682	-192 088
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			108 900		-108 900
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-201 689		201 689
Överföring till balans. Resultat				-99 299	99 299
Årets resultat					126 251
Belopp vid årets slut	62 400	0	520 112	102 383	126 251

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2650616994	2,99%	2014-01-30	148 240	17 440
Swedbank Hypotek	2758153445	4,17%	2014-03-11	1 105 454	38 788
SBAB	21281042	3,51%	2015-06-04	1 790 000	60 000
				3 043 694	116 228

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 927 466

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 462 554

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

116 228

116 228

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 442	5 562
Arbetsgivaravgifter	3 754	3 142
Övriga kortfristiga skulder	1 000	1 000
	11 196	9 704

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 016	14 333
Övriga upplupna kostnader	30 760	40 000
Förutbetalda hyror och avgifter	86 300	90 525
	131 076	144 858



HSB brf Mården i Nässjö, 727000-0792

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Nässjö ^{3/4 14} 2014
Anna-Carin Magnusson
Birgitta Petersson
Helen Tilstam
Jonny Häll
Sven DanielssonVår revisionsberättelse har ¹⁴⁻⁰⁴⁻⁰⁸ avgivits beträffande denna årsredovisningRalp Bäckström
Av föreningen vald revisorMikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mården i Nässjö

Organisationsnummer 727000-0792

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mården i Nässjö för år 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.

Revisorernas 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 det 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 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Mården i Nässjö för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen, 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.

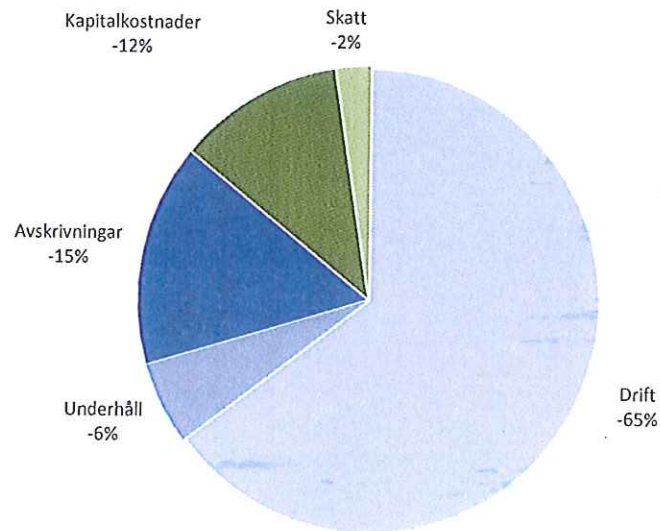
Nässjö 8/4 - 2014

Ralp Bäckström
Av föreningen vald revisor

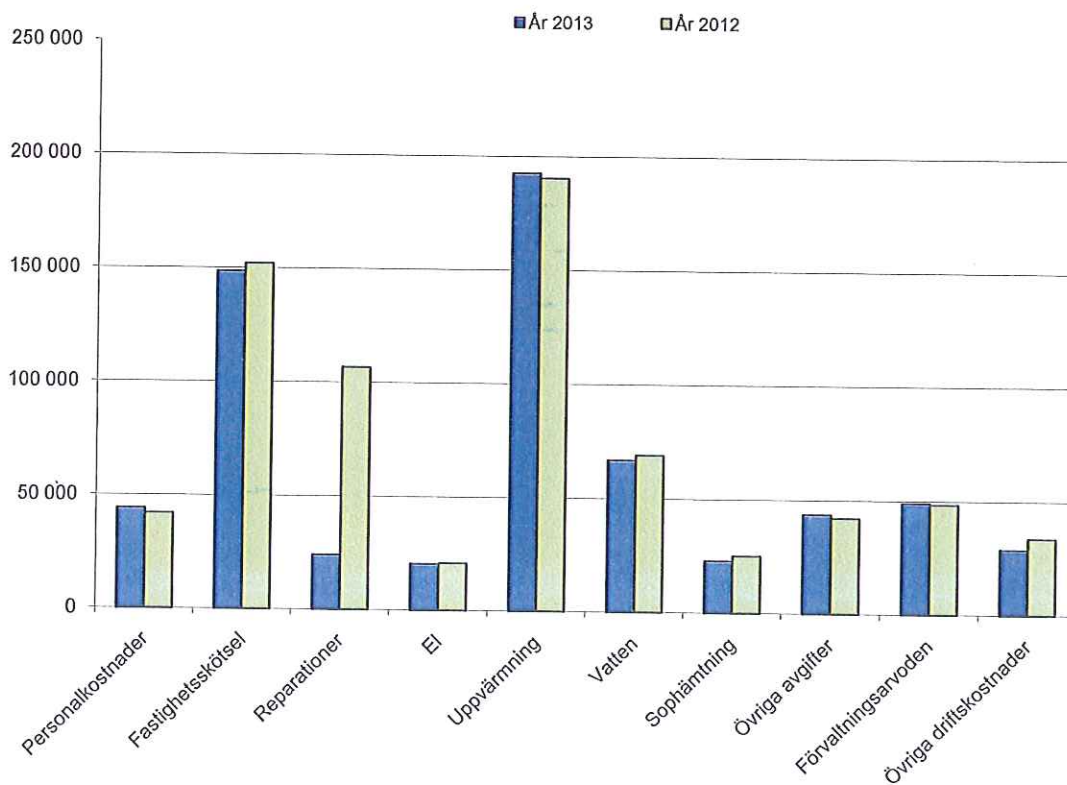
Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel används.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda pantar”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital.

När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.