



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby

Org nr 737000-1096



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby kallas till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 6 maj 2019 kl 18.00.**

Plats: Brf Skogens samlingslokal, 8 C

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktigeledamot med suppleant och övriga representanter i HSB Skåne
19. Beslut om antagande av normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i § 17 p. 17, § 21, § 22 och § 32 p. 3, andra beslutet av två

Vi hälsar samtliga medlemmar i föreningen välkomna!

S E R V E R I N G

Styrelsen
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKOGEN I OSBY

MEDTAG ÅRSREDOVISNINGEN TILL STÄMMAN!

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogen i Osby (737000-1096) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 55:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 april 1962 och nuvarande stadgar registrerades den 14 november 2006. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 på fastigheten Väktaren 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogsgatan 8 A-D i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	9	522
3	9	630
4	3	252
5	3	324
	24	1 728
Lokaler, hyresrätt	3	79
Parkeringsplatser	15	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17 punkt 17, §21, §22 och §32 punkt 3, första beslutet av två.

Extra föreningsstämma angående stambyte hölls den 12 februari 2018, varvid 14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att utföra stambyte och badrumsrenovering.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yvonne Adolfsson	ordförande, vald till stämman 2019
Marika Strömberg	vice ordförande, vald till stämman 2020
Ryan Rosdahl	sekreterare, vald till stämman 2020
Johanna Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Göran Camitz	ledamot utsedd av HSB Skåne

Handwritten signature



Av föreningen vald revisor har varit Ulf Jönsson med Lena Nord som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	förvaltning (vicevårdsuppdrag)
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

IP Only har installerat fiber i varje lägenhet. De som vill ha fiber tecknar själva avtal med leverantör.

Beslut finns på att det är tillåtet att sätta upp markiser på balkong men ej fönster. Färgsättning enligt anvisning från styrelsen.

Fast förankring av markiser skall godkännas av styrelsen innan montering sker.

PCB-inventering utförd år 2008

OVK, obligatorisks ventilationskontroll, utförd år 2012

Radonmätning utförd år 2017

Energibesiktning utförd av HSB Skåne år 2018

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Iordningställande av uteplats

Stambyte och badrumsrenovering

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte fönster utfört år 1998

Ombyggnad av balkonger utfört år 2006

Renovering av fasader m m utfört år 2013/2014

Byte tak utfört år 2016

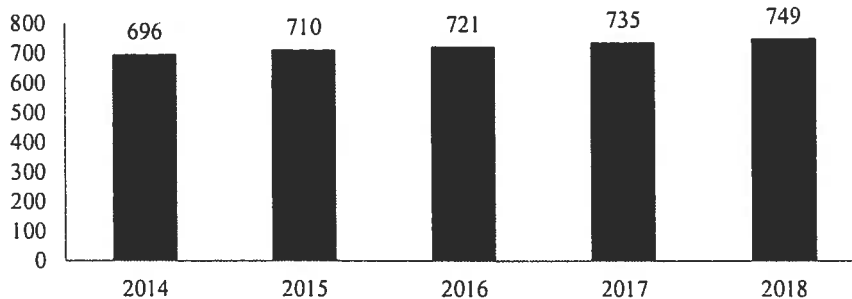


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 749 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 365 332 kr. Under året har föreningen amorterat 84 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 99 år.

Föreningen har i samband med stambytet tagit två nya lån på totalt 7 400 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	26

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 300	1 267	1 246	1 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	460	284	390
Eget kapital, tkr	2 843	2 426	1 965	1 682
Taxeringsvärde, tkr	6 050	6 050	6 050	5 172
-varav byggnad, tkr	4 904	4 904	4 904	4 234
Soliditet	22%	62%	56%	52%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	749	735	721	710
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	257	129	169	153
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 841	608	642	686
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	11	11	24
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	138%	17%	18%	23%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	26	86	78
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	10	21	90	37
Avskrivning/m ² byggnadsyta	39	44	44	33

En snittlägenhet på 72 m² kan förenklat sägas vara belånad med 348 600 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 72 m² belöper en månadsavgift om ca 4 500 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 090	0	840 154	911 171	460 419	2 425 833
Balanseras i ny räkning				460 419	-460 419	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			38 000	-38 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 953	18 953		0
Årets resultat					417 422	417 422
Belopp vid årets utgång	214 090	0	859 201	1 352 542	417 422	2 843 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 371 589
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-38 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	18 953
Årets resultat	417 422
Summa till stämmans förfogande	1 769 964

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 769 964
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 300 244	1 267 471
Övriga rörelseintäkter		88 816	109 495
Summa rörelseintäkter		1 389 060	1 376 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-745 630	-722 485
Underhåll enligt plan		-18 953	-37 162
Övriga externa kostnader	3	-58 291	-35 383
Personalkostnader	4	-25 783	-28 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-70 964	-78 662
Summa rörelsekostnader		-919 622	-901 761
Rörelseresultat		469 438	475 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 596	4 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 612	-19 758
Summa finansiella poster		-52 016	-14 786
Resultat efter finansiella poster		417 422	460 419
Årets resultat		417 422	460 419

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	417 422	460 419
Reservering till fond för yttre underhåll	-38 000	-47 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	18 953	37 162
Över-/underskott efter disposition av underhåll	398 375	450 581

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 398 146	2 469 110
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	7 126 292	144 813
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 524 438	2 613 923
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 524 938	2 614 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5 088	0
Aktuell skattefordran		9 437	9 437
Övriga fordringar	8	1 716	310 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 230	4 443
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		22 295	324 471
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 527 695	251 079
<i>Summa kassa och bank</i>		3 527 695	251 079
Summa omsättningstillgångar		3 549 989	1 275 550
SUMMA TILLGÅNGAR		13 074 927	3 889 972

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 090	214 090
Fond för yttre underhåll		859 201	840 154
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 073 291	1 054 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 352 542	911 171
Årets resultat		417 422	460 419
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 769 964	1 371 589
Summa eget kapital		2 843 255	2 425 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 227 328	990 000
Summa långfristiga skulder		7 227 328	990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 138 004	60 000
Leverantörsskulder		264 180	97 412
Övriga skulder	14	191 812	183 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 410 347	133 063
Summa kortfristiga skulder		3 004 343	474 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 074 927	3 889 972

PBA

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	469 438	475 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	70 964	78 662
	540 402	553 867
Erhållen ränta	3 208	5 050
Erlagd ränta	-50 782	-19 766
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	492 829	539 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-7 312	19 196
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 448 370	-48 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 933 887	509 871
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 981 479	-144 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 981 479	-144 813
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 400 000	0
Amortering av skuld	-84 668	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 315 332	-60 000
Årets kassaflöde	2 267 740	305 058
Likvida medel vid årets början	1 260 379	955 321
Likvida medel vid årets slut	3 528 119	1 260 379
	2 267 740	305 058

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	3 527 695	251 079
Kortfristiga, likvida placeringar	425	1 009 301
	3 528 119	1 260 379

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning**2018****2017**

Hysesintäkter lokaler	20 300	10 200
Hysesintäkter övrigt	13 500	12 675
Årsavgifter bostäder	1 293 630	1 269 420
Avsättning inre fond	-30 600	-30 600
Intäkter pant, överlåtelser	3 414	5 376
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	400
Summa nettoomsättning	1 300 244	1 267 471

2 Driftskostnader**2018****2017**

Löpande underhåll	41 402	59 971
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	905	454
Snöröjning	19 801	4 528
El	36 764	31 096
Uppvärmning	216 038	220 724
Vatten, avlopp	71 528	59 387
Renhållning, sophämtning	31 970	36 798
Kabel-TV, internet	15 258	15 301
Fastighetsförsäkringspremier	15 560	15 252
Fastighetsskatt	18 514	18 514
Förvaltningsavtal	277 890	260 460
Summa drift	745 630	722 485

**3 Övriga externa kostnader** **2018** **2017**

Övriga fastighetskostnader	0	5 375
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	600
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	2 055	0
Extern revisionsarvode	8 913	9 138
Kostnader pant, överlåtelse	2 666	5 574
Övriga förvaltningskostnader	11 514	6 496
Övriga externa tjänster	24 943	0
Medlemsavgifter	8 200	8 200
Summa övriga externa kostnader	58 291	35 383

4 Personalkostnader **2018** **2017**

Arvode styrelsen	14 500	16 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	4 875	5 625
Revisionsarvode	2 000	1 500
Bilersättning	130	324
Pensionskostnader	200	236
Sociala avgifter	4 078	4 385
Summa personalkostnader	25 783	28 069

5 Byggnader och mark **2018-12-31** **2017-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2083

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	3 057 872	-1 517 835	-32 666	1964-2083	1 507 371
Ursprunglig mark	87 000				87 000
Fasadrenovering	485 000	-77 600	-19 400	2014-2038	388 000
Takomläggning	472 469	-37 796	-18 898	2016-2040	415 775
Byggnader	4 102 341	-1 633 231	-70 964		2 398 146

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 015 341	4 015 341
Anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 102 341	4 102 341

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 633 231	-1 554 569
Årets avskrivningar	-70 964	-78 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 704 195	-1 633 231

Redovisat värde**2 398 146** **2 469 110****Taxeringsvärde****2018-12-31** **2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	4 852 000	4 852 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	52 000	52 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	1 146 000	1 146 000
Summa taxeringsvärde	6 050 000	6 050 000

Fastighetsbeteckning: Väktaren 5

Byggnads- och värdeår: 1964

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

PCC

**6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2018-12-31** **2017-12-31**

Belopp vid årets början	144 813	0
Pågående arbeten fastigheter	6 981 479	144 813
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	7 126 292	144 813

Pågående nyanläggning avser stambyte och badrumsrenovering. Arbetet beräknas kosta 8 200 000 kr och vara klart 2019.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2018-12-31** **2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Övriga fordringar **2018-12-31** **2017-12-31**

Skattekonto	1 291	1 291
Avräkningskonto HSB Skåne	425	309 301
Summa övriga fordringar	1 716	310 592

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetalda va	9 242	0
Förutbetalda försäkring	3 915	0
Förutbetalda kabel-tv	3 073	3 099
Förutbetalda internet	0	731
Upplupna ränteintäkter	0	613
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 230	4 443

10 Övriga kortfristiga placeringar **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne			0	700 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	700 000

11 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 527 695	251 079
Summa kassa och bank	3 527 695	251 079

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	1,67%	2019-09-28	60 000	990 000	1 050 000
Sparbanken Göinge	1,80%	2021-11-16	0	3 700 000	0
Sparbanken Göinge	2,15%	2023-08-09	24 668	3 675 332	0
			84 668	8 365 332	1 050 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 138 004	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 227 328	990 000

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,94%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	4 552 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 675 312

1003



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

