



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF ARKITEKTEN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF ARKITEKTEN I KARLSTAD

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Hans Söderberg	ordförande
Birgitta Persson	vice ordförande
Ann-Britt Täng	sekreterare
Svante Reiner	ledamot
John Johansson	utsedd av HSB Värmland

Suppleanter har varit

Britt-Inger Holt
Robin Kristiansson

I tur att avgå är styrelseledamöterna Hans Söderberg, Ann-Britt Täng och Svante Reiner.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Hans Söderberg, Birgitta Persson, Svante Reiner och Ann-Britt Täng, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna-Maria Strandberg vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter för HSB:s fullmäktige

Föreningen har representerats av Svante Reiner med Annbritt Täng som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB:s fullmäktigemöte den 25 maj 2011.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av styrelsen.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-18.

Under verksamhetsåret har 10 (11) protokollförda styrelsemöten hållits.

Stadgar

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

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Svante Reiner.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 73 varav 1 utgörs av HSB-föreningen.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning Arkitekten 8.

Byggnaderna innehåller 72 bostäder på totalt 3864 m², 18 uthyrningslokaler och 6 biluppställningsplatser. Föreningen består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar och har adress Ulvsbygatan 9, 11, 13 och 15.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning beställdes utfördes den 14 september 2011.

Underhåll

Byte värmepumpar och komplettering av styr och reglerutrustning. Total entreprenör HSB Energiservice.

Rensning och rengöring av tak och rännor samtliga hus samt byte av trasiga tegelpannor. Entreprenör Roofac.

Bytt nyckelsystem efter stöld av nycklar som Tidningsbudet förfogade över. Enligt uppgörelse skall Tidningstjänst svara för kostnaden.

Diverse reparationer efter fastighetsbesiktningen.

Kapning av grenar m m stora trädet framför 9 B.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad den 14 oktober 2002, senast reviderad den 17 september 2011.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 14 (10) lägenhetsöverlåtelse skett.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % under år 2011. Utgående avgifter i medeltal för bostäder uppgår till 802 kr/m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om höjning av förrådshyran med 3 % från 1 januari 2012. Övriga avgiftsnivåer behålls. Genomsnittlig årsavgift bostadsrätter är 802 kr/m²/år. Ingen avsättning till inre fond kommer att ske fr o m 2012.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	3 156	3 100	3 106	3 034	3 038
Rörelseresultat tkr	904	1 255	1 392	605	1 072
Resultat efter finansiella poster tkr	222	426	497	- 338	117
Balansomslutning tkr	23 254	24 034	24 283	24 337	25 485
Avgifts- och hyresbortfall %	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget gällande reservering av underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	925 231,33
Årets resultat	<u>222 064,35</u>
	1 147 295,68

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av från fond för yttre underhåll	- 407 646,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	545 000,00
Balanserat resultat	<u>1 009 941,68</u>
	1 147 295,68

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

HSB brf Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

		2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	3 156 036,04	3 099 664,04
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-1 355 043,62	-1 332 119,68
Underhåll	3	-407 646,00	-36 511,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-101 034,00	-99 256,00
Avskrivningar		-388 225,00	-376 457,00
		<u>-2 251 948,62</u>	<u>-1 844 343,68</u>
Bruttoresultat		904 087,42	1 255 320,36
Rörelseresultat		904 087,42	1 255 320,36
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 759,93	3 791,86
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-698 783,00	-833 200,00
		<u>-682 023,07</u>	<u>-829 408,14</u>
Resultat efter finansiella poster		222 064,35	425 912,22
Årets resultat		222 064,35	425 912,22

HSB brf Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		22 147 167,00	22 535 392,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		22 147 667,00	22 535 892,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	38 556,00	4 240,00
Övriga fordringar	8	1 528,00	5 043,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	47 879,00	43 155,00
		<u>87 963,00</u>	<u>52 438,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 018 053,54	1 445 542,52
Summa omsättningstillgångar		1 106 016,54	1 497 980,52
SUMMA TILLGÅNGAR		23 253 683,54	24 033 872,52

HSB brf Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	21 900,00	21 900,00
Fond för yttre underhåll	3 234 398,91	2 970 909,91
	3 256 298,91	2 992 809,91
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	925 231,33	762 808,11
Årets resultat	222 064,35	425 912,22
	1 147 295,68	1 188 720,33
Summa eget kapital	11	4 403 594,59
		4 181 530,24
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	17 861 558,00
Leverantörsskulder		191 244,00
Skatteskulder		5 887,00
Fond för inre underhåll		391 732,95
Övriga skulder	13	21 454,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	378 213,00
		18 850 088,95
		19 852 342,28
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 253 683,54
		24 033 872,52
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		28 346 295,00
varav i eget förvar		-41 295,00
		28 305 000,00
		28 305 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		
<u>Ansvarsförbindelser</u>		
Föreningsavgäld		Inga
		Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,3 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2048. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2011 års taxering till 13 891 tkr, en ökning med 109 tkr jämfört med föregående år med anledning av omprövning av tidigare års taxeringar.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	66 390,00	61 545,00
Telefonersättning	4 925,00	4 260,00
Vicevärdsarvode	42 000,00	40 320,00
Revisorsarvode	3 860,00	3 676,00
Sociala kostnader	23 043,32	20 210,68
Nedsättning av tidigare påförd löneskatt 2005 och 2006	-9 897,00	0,00
Summa	<u>130 321,32</u>	<u>130 011,68</u>

Anställda

Löner och ersättningar	400,00	0,00
Sociala kostnader	132,00	0,00
	<u>532,00</u>	<u>0,00</u>

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	3 099 588,00	3 038 880,00
Hyror	103 166,10	102 074,20
Övriga intäkter	18 595,90	23 951,80
Brutto	<u>3 221 350,00</u>	<u>3 164 906,00</u>
Avsättning till fond för inre underhåll	-61 557,96	-61 557,96
Hysesbortfall övrigt	-3 756,00	-3 684,00
Summa	<u>3 156 036,04</u>	<u>3 099 664,04</u>

HSB brf Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

Not 2 Driftskostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Köpta tjänster	344 569,00	336 489,00
Reparationer	67 719,00	9 793,00
Uppvärmning	341 522,00	417 564,00
El	137 318,00	102 249,00
Vatten	127 416,00	112 313,00
Sophämtning	46 099,00	69 371,00
Övriga avgifter	68 243,00	64 140,00
Förvaltningskostnader *	144 045,02	150 538,68
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Föreningsavgifter	30 800,00	30 800,00
Löner och ersättningar	400,00	0,00
Övrigt	39 574,60	31 599,00
	<u>1 355 043,62</u>	<u>1 332 119,68</u>

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	407 646,00	36 511,00

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	16 217,93	3 790,86
Ränteintäkter skattekonto	542,00	1,00
	<u>16 759,93</u>	<u>3 791,86</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	698 683,00	833 100,00
Övriga finansiella kostnader	100,00	100,00
	<u>698 783,00</u>	<u>833 200,00</u>

Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Arkitekten 8		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	29 197 991,00	29 197 991,00
Ingående avskrivningar	6 662 599,00	6 286 142,00
Årets avskrivningar	388 225,00	376 457,00
	<u>7 050 824,00</u>	<u>6 662 599,00</u>
Utgående planenligt restvärde	22 147 167,00	22 535 392,00
varav byggnader	22 060 567,00	22 448 792,00
varav mark	86 600,00	86 600,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Byggnader	28 860 950	388 225	6 800 383	22 060 567	22 448 792
Ombyggnad	206 665	0	206 665	0	0
Antennanläggning	43 776	0	43 776	0	0
	<u>29 111 391</u>	<u>388 225</u>	<u>7 050 824</u>	<u>22 060 567</u>	<u>22 448 792</u>
Mark	86 600			86 600	86 600
	<u>29 197 991</u>	<u>388 225</u>	<u>7 050 824</u>	<u>22 147 167</u>	<u>22 535 392</u>

HSB brf Arkitekten i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1743

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 33 529 000 (33 529 000). Värdeår 1987.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	24 200 000	8 600 000	32 800 000
Lokaler	405 000	324 000	729 000
	<u>24 605 000</u>	<u>8 924 000</u>	<u>33 529 000</u>

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar	2011	2010
Kundfordringar	38 243,00	4 240,00
Avgiftsfordringar	313,00	0,00
	<u>38 556,00</u>	<u>4 240,00</u>

Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 528,00	5 043,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter		
Förutbetald försäkringspremie	26 422,00	25 455,00
Förutbetald Kabel-tv	16 858,00	16 305,00
Förutbetald bevakning	1 489,00	1 395,00
Förutbetald Bredbandsbolaget	450,00	0,00
Förutbetald arvode	2 660,00	0,00
	<u>47 879,00</u>	<u>43 155,00</u>

Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken med kontokredit 1 000 000,00	49,95	103,95
Swedbank Penningmarknadskonto	1 018 003,59	1 445 438,57
	<u>1 018 053,54</u>	<u>1 445 542,52</u>

Not 11 Förändring av eget kapital	<u>Insatser</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balanserat res</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd	21 900,00	2 970 909,91	762 808,11	425 912,22
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		263 489,00	162 423,22	-425 912,22
Under året erlagda insatser	0,00			
Årets resultat				222 064,35
Belopp vid årets utgång	<u>21 900,00</u>	<u>3 234 398,91</u>	<u>925 231,33</u>	<u>222 064,35</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut			2011	2010
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
SBAB	3,18%	2010-06-01--2014-05-15	1 639 871,00	2 223 927,00
Stadshypotek	3,87%	2009-01-30--2013-01-30	4 744 000,00	4 744 000,00
Stadshypotek	4,64%	2011-04-30--2016-01-30	2 188 461,00	4 421 250,00
Stadshypotek	4,37%	2011-04-30--2015-01-30	2 188 461,00	0,00
Stadshypotek	3,29%	2010-09-30--2014-07-30	3 258 750,00	3 291 750,00
Stadshypotek	3,61%	2010-09-30--2015-07-30	3 211 695,00	3 244 219,00
Stadshypotek	3,57%	2011-06-30--2013-06-30	630 320,00	631 900,00
Stadshypotek		löst	0,00	299 300,00
			<u>17 861 558,00</u>	<u>18 856 346,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 14 122 tkr.
 Amorteringar under 2012 kommer att ske med 748 tkr.

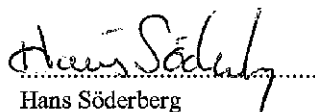
Not 13 Övriga skulder

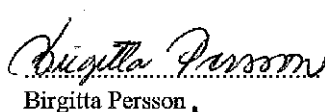
Källskatt	21 454,00	20 644,00
-----------	-----------	-----------

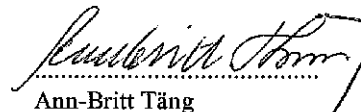
Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	235 924,00	233 777,00
Upplupna räntor	113 027,00	129 424,00
Upplupen bg-avg	0,00	277,00
Sociala avgifter	18 064,00	16 499,68
Upplupet BoRevision	7 338,00	7 263,00
Upplupna arvode revisor	3 860,00	3 676,00
	<u>378 213,00</u>	<u>390 916,68</u>

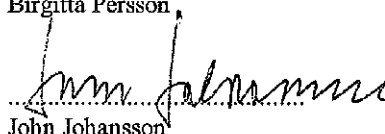
Karlstad den ^{18/4} 2012


Hans Söderberg

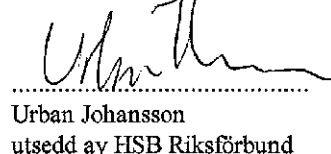

Birgitta Persson

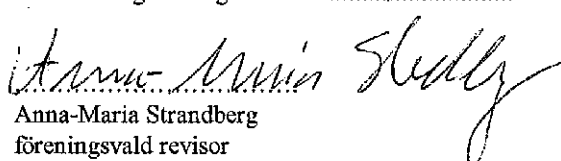

Ann-Britt Täng


Svante Reiner


John Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ^{26/4-2012}


Urban Johansson
utsedd av HSB Riksförbund


Anna-Maria Strandberg
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad**

Organisationsnummer 773200-1743

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad** för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 31 december 2011 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 år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

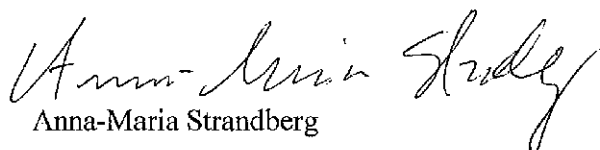
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

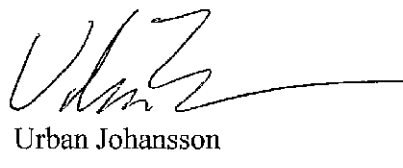
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 26/4 2012



Anna-Maria Strandberg

Av föreningen vald revisor



Urban Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

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

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

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

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

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

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

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

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

ANSVARSFÖRBINDELSER:

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

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

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

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

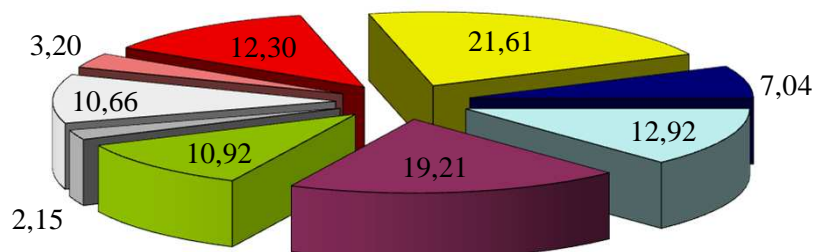
HSB brf Arkitekten i Karlstad

Skulder till kreditinstitut 4 250 kr/m²

Likvida medel 242 kr/m²

Kostnader	2011-12-31	2010-12-31	Procentuell fördelning	
			2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	407 646	36 511	12,92	1,18
Va,el o värme	606 256	632 126	19,21	20,39
Köpta tjänster	344 569	336 489	10,92	10,86
Reparationer	67 719	9 793	2,15	0,32
Övr driftkostn	336 500	353 712	10,66	11,41
Fastighetsskatt/avgift	101 034	99 256	3,20	3,20
Avskrivning	388 225	376 457	12,30	12,15
Kapitalkostn	682 023	829 408	21,61	26,76
Årets resultat	222 064	425 912	7,04	13,74
TOTALT	3 156 036	3 099 664	100,00	100,00

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



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