



Ann med hunden Hilma njuter av sommarkvällen på vår gräsmatta.

ÅRSREDOVISNING

2011/2012

HSB BRF MÄSTAREN I ARVIKA



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011/12

HSB BRF MÄSTAREN I ARVIKA

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

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

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





HSB bostadsrättsförening Mästaren i Arvika

Organisationsnummer 772000-0608

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-07-01 -2012-06-30.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thord Strandberg	ordförande
Björn Lundberg	vice ordförande
Enar Haglund	sekreterare
Eva Martinsson	vice sekreterare
Malte Broström	ledamot
Per-Åke Fredricksson	utsedd av HSB Värmland

I tur att avgå är styrelseledamöterna Thord Strandberg, Enar Haglund, Eva Martinsson och Malte Broström.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Enar Haglund och Eva Martinsson, Thord Strandberg och Björn Lundberg två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabet Norgren med Ann Österman som suppleant. Räkenskaperna har dessutom reviderats av BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Thord Strandberg med Björn Lundberg som suppleant. Föreningen var representerad på HSB Värmlands fullmäktigemöte den

Valberedning

Föreningens valberedning består av Laila Andersson och Gunnel Strandberg.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2011.

Under verksamhetsåret har 6 (5) protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

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

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Enar Haglund och lokalvärdare Eva Martinsson.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 21 (21), varav 1 utgörs av HSB-föreningen. Föreningen har övertagit en lägenhet.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning Mästaren 7.

Föreningen består av 1 hus med sammanlagt 2 trappuppgångar och har adress Parkgatan 25. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har även en bostadsrättsförsäkring.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts den 11 juni 2012.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan i december 2007 som uppdaterades 4 november 2011.

Underhåll

Ny motor i torkskåp.
Målning av uteplats.

Verksamheten i övrigt

Under året har 3 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.
Föreningen har 0 (0) oplacerade lägenheter.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäder höjdes med 3 % från 2011-07-01.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Fasadrenovering.
Byte av lägenhetsdörrar.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 vilket har inneburit att avgifterna förblivit oförändrade. Nu utgående avgifter är i genomsnitt 609 kr/m²/år.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Nettoomsättning tkr	876	855	850	854	802
Rörelseresultat tkr	239	32	162	249	223
Resultat efter finansiella poster tkr	200	-19	138	169	152
Balansomslutning tkr	3 371	3 752	3 796	3 684	3 554
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,4	1,1	0,6	0,4

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplan.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	290 128,45
Årets resultat	<u>216 448,44</u>
	506 576,89

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-11 968,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	255 000,00
Balanserat resultat	<u>263 544,89</u>
	506 576,89

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

HSB brf Mästaren i Arvika
Organisationsnummer 772000-0608

RESULTATRÄKNING		2011-07-01	2010-07-01
	Not.	2012-06-30	2011-06-30
Nettoomsättning	1	875 635,00	855 362,25
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-472 429,46	-491 194,64
Underhåll	3	-11 968,00	-178 878,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-24 496,00	-24 496,00
Avskrivningar		-128 165,00	-128 781,00
		-637 058,46	-823 349,64
Bruttoresultat		238 576,54	32 012,61
Rörelseresultat		238 576,54	32 012,61
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	33 716,90	17 554,74
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-72 495,00	-69 056,00
		-38 778,10	-51 501,26
Resultat efter finansiella poster		199 798,44	-19 488,65
Statlig inkomstskatt	6	16 650,00	0,00
Årets resultat		216 448,44	-19 488,65

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	7		
Byggnader o mark		1 957 546,00	2 085 711,00
		<u>1 957 546,00</u>	<u>2 085 711,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		1 958 046,00	2 086 211,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	0,00	428,00
Övriga fordringar	9	12 249,00	12 096,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	28 259,00	28 992,00
		<u>40 508,00</u>	<u>41 516,00</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	11	45 159,43	548 481,43
<u>Kassa och bank</u>	12	1 327 685,06	1 075 870,62
Summa omsättningstillgångar		1 413 352,49	1 665 868,05
SUMMA TILLGÅNGAR		3 371 398,49	3 752 079,05

BALANSRÄKNING	2012-06-30	2011-06-30
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	171 800,00	171 800,00
Fond för yttre underhåll	835 598,60	754 476,60
	<u>1 007 398,60</u>	<u>926 276,60</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	290 128,45	390 739,10
Årets resultat	216 448,44	-19 488,65
	<u>506 576,89</u>	<u>371 250,45</u>
Summa eget kapital	13	1 513 975,49
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	14	1 723 000,00
Leverantörsskulder		22 790,00
Skatteskulder		9 331,00
Övriga skulder	15	8 680,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	16	93 622,00
		<u>1 857 423,00</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 371 398,49
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar		3 557 000,00
		<u>0,00</u>
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		3 557 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		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 degressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 2,1 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2025. 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 f o m 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%.

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>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
Styrelsearvode	9 754,00	8 659,00
Telefonersättning	600,00	600,00
Bilersättning	843,60	1 688,13
Vicevärdsarvode	7 900,00	7 900,00
Revisorsarvode	1 325,00	1 325,00
Sociala kostnader	2 378,38	-434,16
Nedsättning av tidigare påförd löneskatt 2005-2007	-7 540,00	0,00
Summa	<u>15 260,98</u>	<u>19 737,97</u>

Anställda

Löner och ersättningar	21 077,45	14 015,64
Sociala kostnader	3 161,62	4 625,16
	<u>24 239,07</u>	<u>18 640,80</u>

Föreningen har inga anställda

HSB brf Mästaren i Arvika
Organisationsnummer 772000-0608

Not 1 Nettoomsättning	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
Årsavgifter bostäder	797 484,00	774 264,00
Hyror	39 756,00	37 276,00
Övriga avgifter	33 612,00	44 232,00
Övriga intäkter	4 921,00	2 974,25
Brutto	875 773,00	858 746,25
Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-2 832,00
Hysesbortfall övrigt	-138,00	-552,00
Summa	875 635,00	855 362,25
Not 2 Driftskostnader	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
Köpta tjänster	49 137,75	56 876,25
Reparationer	8 970,13	6 430,00
Uppvärmning	132 363,00	144 685,00
El	81 040,00	99 108,00
Vatten	55 619,00	50 569,00
Sophämtning	16 632,00	16 936,00
Övriga avgifter	21 850,13	23 377,00
Förvaltningskostnader *	38 663,75	49 075,70
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Föreningsavgifter	10 400,00	10 400,00
Löner och ersättningar	15 064,45	14 015,64
Övrigt	35 351,25	12 459,05
	472 429,46	491 194,64
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	11 968,00	178 878,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	33 160,90	17 473,74
Ränteintäkter skattekonto	556,00	81,00
	33 716,90	17 554,74
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	72 225,00	70 304,00
Räntebidrag	0,00	-1 428,00
Övriga finansiella kostnader	270,00	180,00
	72 495,00	69 056,00
Not 6 Statlig inkomstskatt		
Omprövning ränteintäkter tax 2009 och 2010	16 650,00	0,00
	16 650,00	0,00
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Mästaren 7.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	4 089 154,00	4 089 154,00
	4 089 154,00	4 089 154,00
Ingående avskrivningar	2 003 443,00	1 874 662,00
Årets avskrivningar	128 165,00	128 781,00
	2 131 608,00	2 003 443,00

Utgående planenligt restvärde	1 957 546,00	2 085 711,00
varav byggnader	1 837 646,00	1 965 811,00
varav mark	119 900,00	119 900,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-06-30	Bokfört värde 2011-06-30
Byggnader	1 028 379	22 105	797 127	231 252	253 357
Ombyggn fastighet 2000	2 700 000	90 000	1 206 001	1 493 999	1 583 999
Hiss	240 875	16 060	128 480	112 395	128 455
	3 969 254	128 165	2 131 608	1 837 646	1 965 811
Mark	119 900			119 900	119 900
	4 089 154	128 165	2 131 608	1 957 546	2 085 711

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.
Avskrivning ombyggnad fastighet sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.
Avskrivning hiss sker enligt planmässig avskrivning på 15 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 6 124 000 (6 124 000). Värdeår 1975.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	4 896 000	1 228 000	6 124 000
	4 896 000	1 228 000	6 124 000

Not 8 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar		0,00	678,00
Osäkra fordringar		0,00	-250,00
		0,00	428,00

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto		12 249,00	12 096,00
		12 249,00	12 096,00

Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie		8 355,00	10 218,00
Kabel-tv		1 706,00	1 706,00
Medlemsavgift HSB		5 200,00	5 200,00
Länsförsäkringar		2 228,00	0,00
Ränta		4 952,00	5 882,00
Förvaltningsarvode		5 782,00	5 986,00
Övrigt		36,00	0,00
		28 259,00	28 992,00

Not 11 Kortfristiga placeringar

Swedbank Fasträntekonto		0,00	503 322,00
Nordea Optima 207,6964 andelar	marknadsvärde 95 260,62	45 159,43	45 159,43
		45 159,43	548 481,43

Not 12 Kassa och bank

Westra Wermlands Sparbank Penningmarknadskonto		1 327 685,06	1 075 870,62
		1 327 685,06	1 075 870,62

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	171 800,00	754 476,60	390 739,10	-19 488,65
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		81 122,00	-100 610,65	19 488,65
Under året erlagda insatser	0,00			
Årets resultat				216 448,44
Belopp vid årets utgång	171 800,00	835 598,60	290 128,45	216 448,44

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid	2011/2012	2010/2011
Westra Wermlands Sparbank			0,00	577 000,00
Westra Wermlands Sparbank	3,61%	2010-12-15--2013-12-15	1 723 000,00	1 741 000,00
			1 723 000,00	2 318 000,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 1 633 tkr.
Amorteringar under 2012/2013 kommer att ske med 18 tkr.

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	7 011,00	6 589,00
Moms	1 669,00	1 015,00
	8 680,00	7 604,00

Not 16 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	68 627,00	69 717,00
Räntor	173,00	229,00
El	5 772,00	2 115,00
Sociala avgifter	2 525,00	2 374,00
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Vatten	0,00	7 962,00
Sophämtning	157,00	2 564,00
Fjärrvärme	6 903,00	0,00
Arvodet	1 325,00	1 325,00
Övrigt	802,00	0,00
	93 622,00	93 549,00

Arvika den 2012-10-03

Thord Strandberg

Björn Lundberg

Enar Haglund

Eva Martinsson

Malte Broström

Per-Åke Fredricksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8/10 2012

Mats Sundberg

BoRevision AB

utsedd av HSB Riksförbund

Elisabet Norgren

föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mästaren i Arvika
Organisationsnummer 772000-0608

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Mästaren i Arvika för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

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.

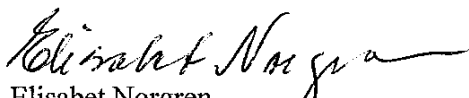
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 30 juni 2012 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.

Karlstad den 8/10 2012


Elisabet Norgren
Av föreningen vald revisör

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 räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

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.

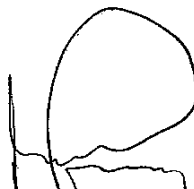
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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.


Mats Sundberg
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisör

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.

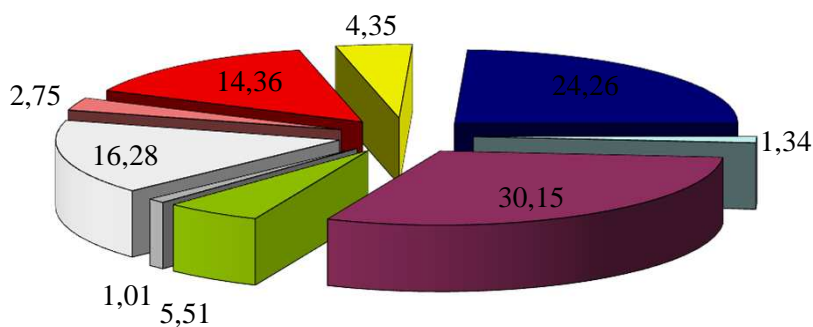
HSB brf Mästaren i Arvika

Skulder till kreditinstitut 1 315 kr/m²

Likvida medel 1 048 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2012-06-30	2011-06-30	2012-06-30	2011-06-30
Underhåll	11 968	178 878	1,34	20,91
Va,el o värme	269 022	294 362	30,15	34,41
Köpta tjänster	49 138	56 876	5,51	6,65
Reparationer	8 970	6 430	1,01	0,75
Övr driftkostn	145 300	133 526	16,28	15,61
Fastighetsskatt/avgift	24 496	24 496	2,75	2,86
Avskrivning	128 165	128 781	14,36	15,06
Kapitalkostn	38 778	51 501	4,35	6,02
Årets resultat	216 448	-19 489	24,26	-2,28
TOTALT	892 285	855 362	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 |