



ÅRSREDOVISNING

2014

BRF ÅKERBÄRET



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

BRF ÅKERBÄRET

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, anlitat oss för många olika fastighets tjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

Org nr 773200-0091

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Åkerbäret 2, som stod färdigställd år 1958. Fastigheten består av 40 bostäder på totalt 3 200 m² på Olsätersgatan 4-82. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har stadgar för bostadsrättsförening med beaktande av 1991 års bostadsrättslag.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2014. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Margaretha Ericsson	ordförande	i tur att avgå
Paola Kallerdahl	vice ordförande	
Anna Dolk	sekreterare	
Anna Edmark	ledamot	
Solweigh Andersson	ledamot	i tur att avgå
Ing-Marie Fernlöf	suppleant	
Östen Grundö	suppleant	

Föreningens firma har tecknats av Margaretha Ericsson, Solweigh Andersson, Anna Dolk, Paola Kallerdahl samt Anna Edmark två i förening.

Valberedningen har bestått av Beata strandlund och Anna-Karin Fjärvik.

Revisorer har varit Anneli Blom med Jacob Widing som suppleant valda av föreningen samt revisor från KPMG.

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör	HSB Värmland
Karlstad Energi	Karlstad Kommun
ComHem	G4S Security Services AB
Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring
Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:	
Åtgärd	År
Relining	2006
Takbeläggning	2013

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014-07-01. Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Staket på baksidan har bytts ut
Cykelrum har iordningställts

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2005-11-08 och som senast är uppdaterad 2014-08-19.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av utbyte av grindar.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 525 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 2,85% (100 kr/mån) för lägenheter år 2015. Månadsavgiften innefattar vatten och värme. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör.

Föreningens banklån uppgår på bokslovsdagen till 2 201 779 kr. Under året har föreningen amorterat 26 764 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 82 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 st varav röstberättigade medlemmar 40 st.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	1 687	1 687	1 684	1 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-211	399	559
Soliditet, %	35%	40%	42%	37%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	525	525	525
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	688	696	703	711
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	304	323	255	237

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	795 075
Årets resultat	-45 604
	749 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-505 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	450 000
Balanserat resultat	805 271
	749 471

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 687 104	1 687 341
Summa rörelseintäkter		1 687 104	1 687 341
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-888 274	-944 177
Övrig externa kostnader		-19 515	-33 451
Underhåll enligt plan		-505 800	-598 875
Personalkostnader och arvoden	3	-85 298	-89 625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-161 067	-157 567
Summa rörelsekostnader		-1 659 954	-1 823 695
Rörelseresultat		27 151	-136 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 321	11 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-76 076	-85 815
Summa finansiella poster		-72 755	-74 414
Resultat efter finansiella poster		-45 604	-210 768
Årets resultat		-45 604	-210 768

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 656 046	2 817 113
Summa materiella anläggningstillgångar		2 656 046	2 817 113
Summa anläggningstillgångar		2 656 046	2 817 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	328	7 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 056	11 099
Summa kortfristiga fordringar		14 384	18 356
Kassa och bank	9	2 023 170	1 423 468
Summa omsättningstillgångar		2 037 554	1 441 824
SUMMA TILLGÅNGAR		4 693 600	4 258 937

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2014-12-31 2013-12-31

Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	187 655		187 655
Fond för yttre underhåll	712 022		860 897
Summa bundet eget kapital	899 677		1 048 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	795 075		856 968
Årets resultat	-45 604		-210 768
Summa fritt eget kapital	749 471		646 200
Summa eget kapital	1 649 148		1 694 752
Langfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 173 737		2 204 755
Summa långfristiga skulder	2 173 737		2 204 755
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28 042		23 788
Leverantörsskulder	126 292		128 434
Skatteskulder	5 527		18 753
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	710 854		188 455
Summa kortfristiga skulder	870 715		359 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 693 600		4 258 937
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	2 899 800		2 899 800
Ansvarsförbindelser	Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Inga korrigeringar har skett av de ingående balanserna vid övergång till K2.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0
Tillkommande utgifter	2-7

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 126 tkr.

NOTER**1 Nettoomsättning**

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 680 000	1 680 000
Överlåtelse- och pantavgifter	7 104	7 341
Brutto	1 687 104	1 687 341
Summa nettoomsättning	1 687 104	1 687 341

2 Drift- och fastighetskostnader

2014	2013
-59 652	-65 664
-11 643	-80 189
-309 980	-334 144
-18 663	-22 030
-101 531	-83 696
-53 961	-49 391
-44 144	-43 205
-93 217	-86 987
-138 600	-138 600
-23 206	-22 488
-33 677	-17 783
-888 274	-944 177
Summa drift- och fastighetskostnader	

Fastighetskötsel och städning
Löpande underhåll/Reparationer
Uppvärmning
El
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift/Fastighetskostnads
Försäkringspremier
Övrigt

187 654,80 187 654,80

Syrelsearvoden
Revisionsarvode
Sociala avgifter
Summa personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2014	2013
3 321	11 401

Ränteintäkter

5 Räntekostnader och liknande resultatposter

2014	2013
-76 076	-82 815
0	-3 000
-76 076	-85 815

Räntekostnader
Övriga finansiella kostnader
Summa räntekostnader och liknande resultatposter

6 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Föreningen äger fastigheten Akerbäret 2

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ärets investeringar

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Ärets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Anskaffningsvärde mark

Utgående redovisat värde byggnader och mark

7 789 387	7 789 387
0	52 500
7 789 387	7 789 387
5 205 574	5 048 007
161 067	157 567
5 366 641	5 205 574
233 300	233 300
2 656 046	2 817 113

Dagordning för Åkerbäret's årsstämma den 8 maj 2015

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga anmälda ärenden, motioner
18. Stämmans avslut

Bostadsrättsförening Åkerbäret i Karlstad

Org nr 773200-0091

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	1 766 094	964 377	35 322	1987-2036	766 395
Relining 2006	1 056 763	178 488	22 311	2006-2055	855 964
Standard etapp 1996	2 639 056	2 639 056			0
Standard etapp 1998	1 519 150	1 139 373	75 959	1998-2017	303 818
Fjärrvärme	337 507	67 600	16 900	2010-2029	253 007
Skärmvägg samt grindar	206 067	206 067			0
Plåttak förråd 2012	212 250	10 613	7 075	2012-2041	194 562
Elysator 2013	52 500	0	3 500	2014-2028	49 000
Byggnader	7 789 387	5 205 574	161 067		2 422 746

Mark

233 300

Summa byggnader och mark

2 656 046 2 817 113

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 480 tkr (18 480 tkr). Värdeår 1958

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Småhus	9 840 000	8 640 000	18 480 000

7 Övriga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Skattekonto

328 7 257

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Kabel-TV

11 168 11 036

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 888 63

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 056 11 099

9 Kassa och bank

2014-12-31 2013-12-31

Swedbank penningmarknadskonto

2 023 170 1 423 208

Handkassa

0 260

Summa kassa och bank

2 023 170 1 423 468

10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 603	54 052	860 897	856 968	-210 768
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-61 893	210 768
Årets avsättning enligt underhållsplan			450 000		
Årets uttag enligt underhållsplan			-598 875		
Årets resultat					-45 604
Belopp vid årets utgång	133 603	54 052	712 022	795 075	-45 604

11 Skulder till kreditinstitut

2014-12-31	2013-12-31
2 204 755	2 173 737
2 228 543	2 201 779
1 104 500	1 101 524
1 124 043	1 100 255

Löp tid

2011-04-30 - 2015-01-30	4,37%
2014-05-06 - 2015-05-06	2,56%

Summa skulder till kreditinstitut

Avgär kortfristig del

Långfristig del av skulder till kreditinstitut

* Villkorsändrat 2015-01-31 bundet på 5 år ränta 1,39%

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 28 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 033 tkr..

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Revisionsarvode KPMG	6 700	8 014	8 309
Upplupna räntekostnader	41 000	41 000	41 000
Upplupna Arvoden	3 000	12 870	12 658
Arvode sällamoväld revisor	132 964	116 271	0
Upplupna sociala avgifter	506	517	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror	505 800	517	0
Upplupna kostnader för staket och cykelrum	506	517	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 854	188 455	188 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 173 737	2 204 755	2 204 755

Utägna pantbrev i fastigheter
Varav obelånade
Summa ställda säkerheter

Karlstad den 9/3 2015

Anna Dolk
Margaretha Ericsson
Solveigh Andersson
Solveigh Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-12

Anneli Blom
Föreningsvald revisor

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Anna Edmark
Paola Kallerdahl
Paola Kallerdahl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad, org. nr 773200-0091

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 granskningstätigheter 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 Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstads finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åkerbäret i Karlstad för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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 Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfriheten 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 12 mars 2015


Peter Hosergrén
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Anneli Blom
Föreningsvald revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförförteckningen 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 föreningsstämma 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, ränteefftergifter och låneefftergifter.

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 avgiftsfördringar, 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.

