

ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF Malmtorget



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF Malmtorget

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 Malmtorget i Karlstad
Organisationsnummer 769615-6582

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012 t o m 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Bengt Hernström	ordförande
Lars Forsgren	vice ordförande
Lena Ahlbom Barrefors	sekreterare
Nicole De Bouczan	v sekreterare
Birthe Ripa	ledamot
Ann-Christine Falk	utsedd av HSB Värmland

I tur att avgå är ledamöterna Bengt Hernström, Lena Ahlbom Barrefors, Nicole De Bouczan

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bengt Hernström, Lars Forsgren, Lena Ahlbom Barrefors och Birthe Ripa, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lisbeth Jarnbro med Mattias Fröling som suppleant, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter, HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Värmlands fullmäktige har varit Birthe Ripa med Lena Ahlbom Barrefors som suppleant.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Kjell Gustafsson och Lisbeth Jarnbro

Möten

Under verksamhetsåret har 4 (4) styrelsemöten hållits.
Ordinarie stämma hölls den 2012-05-29

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Bengt Hernström.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln förutom städning av trapphus som utförs av Städtjänst.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 20 varav 1 utgöres av HSB-föreningen.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning är Staren 7

Adress: Malmorgsgatan 12

Föreningen består av 1 hus med 1 trappuppgång och uppfördes 1957.

Byggnaden innehåller 20 bostäder varav samtliga nu är upplåtna med bostadsrätt i och med försäljningen av den sista hyresrätten. Den sammanlagda bostadsytan är 1390 m².

Dessutom finns 6 garage och 7 parkeringsplatser

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig besiktning har skett 2012-05-04.

Underhållsplan

Underhållsplan har upprättats 2008-06-24.

Underhåll

En renovering av soprummet har skett och föreningen har infört sopsortering.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2012-01-01 med 3 %.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Ny fläkt/avfuktare ska införskaffas till torkrummet under 2013.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2013 vilket har inneburit att avgiften har höjts med 2%.

Årsavgiften för bostäder uppgår därefter i genomsnitt till 770 kr per m2.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	1 144	1 075	1 059	1 010	979
Rörelseresultat	463	315	265	289	264
Resultat efter finansiella poster tkr	-5	-117	-109	-74	-216
Balansomslutning tkr	18 819	18 914	18 459	18 721	18 879
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	1,3	0,0	0,0	1,4

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget gällande överföring till underhållsfond enligt nedan följer ej antagen underhållsplan på grund av balanserat underskott. Enligt underhållsplan skulle 515 tkr avsatts till fonden för yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-525 217,40
Årets resultat	<u>-5 313,68</u>
	-530 531,08

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-530 531,08
---------------------	-------------

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

		2012-01-01	2011-01-01
RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	1 143 910,14	1 075 367,64
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-519 328,98	-589 179,28
Underhåll	3	-14 497,00	-36 356,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-28 070,00	-26 810,00
Avskrivningar		-119 328,00	-107 813,00
		<u>-681 223,98</u>	<u>-760 158,28</u>
Bruttoresultat		462 686,16	315 209,36
Rörelseresultat		462 686,16	315 209,36
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 293,51	11 038,02
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-481 293,35	-455 213,87
		<u>-467 999,84</u>	<u>-444 175,85</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 313,68	-128 966,49
Statlig inkomstskatt	6	0,00	11 618,00
Årets resultat		-5 313,68	-117 348,49

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	7		
Byggnader o mark		17 678 131,00	17 791 250,00
Inventarier		0,00	6 209,00
		<u>17 678 131,00</u>	<u>17 797 459,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		17 678 631,00	17 797 959,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	4 274,00	2 428,00
Övriga fordringar	9	599,00	1 470,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	25 717,00	17 590,00
		<u>30 590,00</u>	<u>21 488,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	11	1 110 028,68	1 094 313,60
Summa omsättningstillgångar		1 140 618,68	1 115 801,60
SUMMA TILLGÅNGAR		18 819 249,68	18 913 760,60

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		8 250 000,00	8 250 000,00
Upplåtelseavgifter		585 203,00	585 203,00
		<u>8 835 203,00</u>	<u>8 835 203,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-525 217,40	-407 868,91
Årets resultat		-5 313,68	-117 348,49
		<u>-530 531,08</u>	<u>-525 217,40</u>
Summa eget kapital	12	8 304 671,92	8 309 985,60
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 190 250,00	10 249 250,00
Leverantörsskulder		77 144,00	69 173,00
Skatteskulder		372,00	0,00
Fond för inre underhåll		127 746,00	170 899,00
Övriga skulder	14	330,00	330,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	118 735,76	114 123,00
		<u>10 514 577,76</u>	<u>10 603 775,00</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		18 819 249,68	18 913 760,60
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		10 500 000,00	10 500 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut			
<u>Ansvarsförbindelser</u>		inga	inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen är upprättad enligt Arsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN), med undantag för K2 och K3- regelverken.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Förvärv av fastighet

Föreningen har 2009 bytt redovisningsprincip för att redovisa förvärvet av föreningens fastighet Staren 7. Förvärvet redovisas nu i enlighet med FARSRS RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Grundborgen GHWSX för 16 500 000 kr. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen för 3 730 630 kr.

I enlighet med FAR SRS RedU 9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning av investeringen i aktier om det är uppenbart att det är en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskar med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FARSRS RedU 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 17 457 851 kr. Värdet är därmed enligt ekonomisk plan. Om föreningen skulle sälja uppstår därmed en större skattekostnad.

Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,5 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2057. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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.

Övrigt

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

HSB brf Malmtorget**Organisationsnummer 769615-6582****Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>		
Styrelsearvode	14 150,00	10 500,00
Bilersättning	0,00	1 150,70
Vicevärdsarvode	13 200,00	13 200,00
Revisorsarvode	350,00	1 650,00
Sociala kostnader	4 373,45	2 812,14
Summa	32 073,45	29 312,84
 <u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	0,00	3 600,00
Sociala kostnader	0,00	1 188,00
	0,00	4 788,00
Föreningen har inga anställda		
 Not 1 Nettoomsättning	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 049 832,00	992 233,00
Hyror	92 564,00	83 415,00
Försäkringsersättning skador	0,00	9 819,00
Övriga intäkter	1 514,14	4 270,64
Brutto	1 143 910,14	1 089 737,64
Hysesbortfall övrigt	0,00	-14 370,00
Summa	1 143 910,14	1 075 367,64
 Not 2 Driftskostnader	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Köpta tjänster	77 993,25	83 664,64
Reparationer	17 738,00	19 579,50
Uppvärmning	188 906,00	181 519,00
El	47 542,00	47 067,00
Vatten	48 431,00	67 229,00
Sophämtning	14 078,00	31 186,00
Övriga avgifter	45 151,79	45 692,82
Förvaltningskostnader *	35 351,34	68 887,09
Revisionsarvode BoRevision	7 625,00	6 450,00
Föreningsavgifter	10 000,00	9 600,00
Löner och ersättningar	0,00	3 600,00
Övrigt	26 512,60	24 704,23
	519 328,98	589 179,28
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
 Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	14 497,00	36 356,00
 Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	13 276,51	10 918,02
Ränteintäkter skattekonto	17,00	120,00
	13 293,51	11 038,02
 Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	481 128,35	454 973,87
Övriga finansiella kostnader	165,00	240,00
	481 293,35	455 213,87

Not 6 Statlig inkomstskatt

Nedsättning statlig skatt för tax 2008-2010

0,00

11 618,00

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheten Staren 7

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

18 089 976,00

18 089 976,00

Ingående avskrivningar

298 726,00

197 119,00

Årets avskrivningar

113 119,00

101 607,00

411 845,00

298 726,00

Utgående planenligt restvärde

17 678 131,00

17 791 250,00

varav byggnader

13 583 362,00

13 696 481,00

varav mark

4 094 769,00

4 094 769,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Byggnader	13 363 082	92 047	353 897	13 009 185	13 101 232
Ventilation 2009	368 750	12 292	49 168	319 582	331 874
Lägenhetsdörrar 2011	263 375	8 780	8 780	254 595	263 375
	13 995 207	113 119	411 845	13 583 362	13 696 481
Mark	4 094 769			4 094 769	4 094 769
	18 089 976	113 119	411 845	17 678 131	17 791 250

Avskrivning på byggnad har skett enligt 50 årig avskrivningsplan.

Avskrivning ventilation sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Avskrivning lägenhetsdörrar sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 11 700 000 (11 700 000). Värdeår 1957.

Hustyp

Bostäder/hyreshus

Byggnader

7 800 000

Mark

3 823 000

Totalt

11 623 000

Lokaler

77 000

77 000

7 877 000

3 823 000

11 700 000

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

2012

31 033,00

2011

31 033,00

Ingående avskrivningar

24 824,00

18 618,00

Årets avskrivningar

6 209,00

6 206,00

Utgående ackumulerade avskrivningar

31 033,00

24 824,00

Utgående planenligt restvärde inventarier

0,00

6 209,00

Not 8 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar

0,00

2 428,00

Avgiftsfordringar

4 274,00

0,00

4 274,00

2 428,00

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar

0,00

888,00

Skattekonto

599,00

582,00

599,00

1 470,00

HSB brf Malmtorget
Organisationsnummer 769615-6582
Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	12 123,00	11 546,00
Kabel-tv	5 768,00	5 602,00
Bredband	0,00	442,00
återbet för hög debitering av sophämtning	7 826,00	0,00
	<u>25 717,00</u>	<u>17 590,00</u>

Not 11 Kassa och bank

Danske Bank	20 789,29	1 002,07
Swedbank Penningmarknadskonto	1 089 239,39	1 093 311,53
	<u>1 110 028,68</u>	<u>1 094 313,60</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl faststä	8 250 000,00	585 203,00	-407 868,91	-117 348,49
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	-117 348,49	117 348,49
Årets resultat				-5 313,68
Belopp vid årets utgång	<u>8 250 000,00</u>	<u>585 203,00</u>	<u>-525 217,40</u>	<u>-5 313,68</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2012	2011
Provinsbanken 1341012165	4,95%	2007-12-06--2014-12-08	2 676 585,00	2 676 585,00
Provinsbanken 1341012161	4,54%	rörligt	7 513 665,00	4 896 080,00
Provinsbanken 1341012168	4,88%	2007-12-06--2012-12-07	0,00	2 676 585,00
			<u>10 190 250,00</u>	<u>10 249 250,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgår till 9 895 tkr.
Amorteringar under 2013 kommer att ske med 59 tkr.

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	330,00	330,00
-----------	--------	--------

Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	90 435,00	90 780,00
Räntor	8 655,31	1 229,00
Sociala avgifter	2 720,45	3 514,00
Revisionsarvode BoRevision	7 625,00	6 450,00
Arvoden	9 300,00	12 150,00
	<u>118 735,76</u>	<u>114 123,00</u>

Karlstad den 2013-04-04

Bengt Hernström

Lars Forsgren

Lena Ahlbom Barrefors

Nicole De Bouczan

Birthe Ripa

Ann-Christine Falk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-04-11

Urban Johansson

Lisbeth Jarnbro

Godkänd revisor
utsedd av HSB Riksförbund

föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i Karlstad org.nr 769615-6582

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i Karlstad för år 2012.

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. Godkänd revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i Karlstad för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

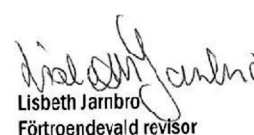
Uttalanden

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

Karlstad den 11/4-2013


Urban Johansson

Godkänd revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lisbeth Jarnbro

Förtroendevald 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 förvaltnings-berättelsen. 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 Malmtorget

Skulder till kreditinstitut

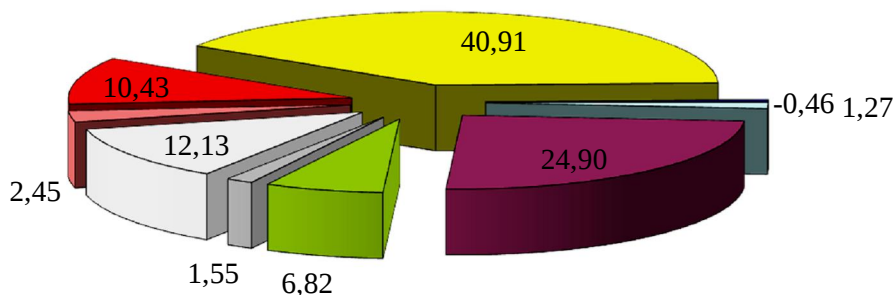
7 300 kr/m²

Likvida medel

795 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Underhåll	14 497	36 356	1,27	3,34
Va,el o värme	284 879	295 815	24,90	27,21
Köpta tjänster	77 993	83 665	6,82	7,70
Reparationer	17 738	19 580	1,55	1,80
Övr driftkostn	138 719	190 120	12,13	17,49
Fastighetsskatt/avgift	28 070	26 810	2,45	2,47
Avskrivning	119 328	107 813	10,43	9,92
Kapitalkostn	468 000	444 176	40,91	40,86
Årets resultat	-5 314	-117 348	-0,46	-10,80
TOTALT	1 143 910	1 086 986	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