



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF RUDAN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF RUDAN 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 Rudan i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1685

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tomas Bergqvist	ordförande
Birgit Berglund	vice ordförande
Kristina Karlsson	sekreterare
Kerstin Bäckstrand	vice sekreterare
Ulrika Sjödahl	ledamot
Anders Runemark	utsedd av HSB Värmland

Suppleanter har varit

Jörgen Nilsson
Lars Nordquist

I tur att avgå är styrelseledamöterna Tomas Bergqvist, Kristina Karlsson och Ulrika Sjödahl, samt suppleanten Lars Nordquist.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tomas Bergqvist, Birgit Berglund, Kristina Karlsson och Kerstin Bäckstrand två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mari-Ane Kvarnström vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har som representanter valt Tomas Bergqvist med Kristina Karlsson, Birgit Berglund och Kerstin Bäckstrand som suppleanter. Föreningen var ej representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 19 maj 2010.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Jörgen Nilsson och Anna Olsson.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2011.

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 Lasse Nordquist.

Förvaltning

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

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 46 varav 1 utgörs av HSB Värmland.

Fastigheterna

Föreningen består av 3 hus med sammanlagt 6 trappuppgångar och har adress Ulvsbygatan 3-7.
Byggnaderna innehåller:

45 bostäder med totalt	2 953,5 m ²
11 uthyrningslokaler med totalt	241,4 m ²
11 garage och 13 biluppställningsplatser	

Fastighetsbeteckning Arkitekten 9.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även bostadsrättstillägg ingår. .

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Underhåll

Byte av köksfläktar
Skärmtak till soptunnor
Målning av Pergola

Underhållsplan

Underhållsplan har upprättats av HSB Värmland den 13 februari 2001, senast uppdaterad 2009-09-29.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatörer har varit Birgit Berglund, Kerstin Bäckstrand, Kristina Karlsson, Ulrika Sjödahl samt Tomas Bergqvist.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 6 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Avgifter och hyror

Avgiften för lägenheter har varit oförändrad för år 2011.
Genomsnittlig månadsavgift för bostäder motsvarar 596 kr/m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Inget planerat underhåll under år 2012.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2012.

Genomsnittlig årsavgift för bostadsrätter är 596 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</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	1 920	1 917	1 915	1 809	1 786
Rörelseresultat tkr	-76	345	415	124	377
Resultat efter finansiella poster tkr	-202	289	336	- 86	209
Balansomslutning tkr	5 764	5 887	5 994	6 148	6 290
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01	0,00	0,01	0,01	2,1

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Avsättning till underhållsfond skulle enligt underhållsplanen ha uppgått till 631 000 kr exkl stambyte. På grund av för lågt balanserat resultat föreslås istället en avsättning om 230 000 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	29 373,90
Årets resultat	<u>-195 957,66</u>
	-166 583,76

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-400 717,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	230 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>4 133,24</u>
	-166 583,76

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

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
RESULTATRÄKNING			
	Not.		
Nettoomsättning	1	1 920 255,00	1 917 215,00
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-1 399 636,38	-1 373 053,80
Underhåll	3	-400 717,00	0,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-61 330,00	-60 211,00
Avskrivningar		-134 203,00	-139 353,30
		<u>-1 995 886,38</u>	<u>-1 572 618,10</u>
Bruttoresultat		-75 631,38	344 596,90
Rörelseresultat		-75 631,38	344 596,90
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 167,00	2 177,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-127 118,28	-57 417,95
		<u>-125 951,28</u>	<u>-55 240,95</u>
Resultat efter finansiella poster		-201 582,66	289 355,95
Statlig inkomstskatt	6	5 625,00	0,00
Årets resultat		-195 957,66	289 355,95

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	7		
Byggnader o mark		5 685 462,00	5 819 665,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		5 685 962,00	5 820 165,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	3 974,00	1 484,00
Övriga fordringar	9	4 280,00	2 091,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	37 203,00	63 444,00
		45 457,00	67 019,00
<u>Kassa och bank</u>	11	32 175,07	0,00
Summa omsättningstillgångar		77 632,07	67 019,00
SUMMA TILLGÅNGAR		5 763 594,07	5 887 184,00

BALANSRÄKNING **2011-12-31** **2010-12-31**

Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		56 280,00	56 280,00
Fond för yttre underhåll		2 080 526,85	1 780 526,85
		<u>2 136 806,85</u>	<u>1 836 806,85</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		29 373,90	40 017,95
Årets resultat		-195 957,66	289 355,95
		<u>-166 583,76</u>	<u>329 373,90</u>
Summa eget kapital	12	1 970 223,09	2 166 180,75
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 176 716,00	3 213 157,00
Checkräkningskredit	11	0,00	74 474,95
Leverantörsskulder		262 612,00	173 767,00
Skatteskulder		9 980,00	6 921,00
Fond för inre underhåll		46 016,00	50 740,40
Övriga skulder	14	76 686,00	13 789,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	221 360,98	188 153,90
		<u>3 793 370,98</u>	<u>3 721 003,25</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 763 594,07	5 887 184,00

Poster inom linjen

<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		7 500 000,00	7 500 000,00
varav i eget förvar		<u>-500 000,00</u>	<u>-500 000,00</u>
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		7 000 000,00	7 000 000,00
<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 50-årig degressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,5 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2056. 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 från 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 har under året fått tillbaka 5 625 kr 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

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	70 665,00	63 431,50
Telefonersättning	4 200,00	4 200,00
Vicevärdsarvode	72 200,00	68 800,00
Revisorsarvode	2 000,00	2 000,00
Sociala kostnader	28 534,08	18 104,90
Nedsättning av tidigare påförd löneskatt 2005-2007	-19 241,00	0,00
Summa	158 358,08	156 536,40

Föreningen har inga anställda

Not 1	Nettoomsättning	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Årsavgifter bostäder	1 759 032,00	1 759 032,00
	Hyror	126 938,00	126 638,00
	Övriga intäkter	34 412,00	31 545,00
	Brutto	1 920 382,00	1 917 215,00
	Avgiftsbortfall bostäder	-1,00	0,00
	Hyresbortfall övrigt	-126,00	0,00
	Summa	1 920 255,00	1 917 215,00

HSB brf Rudan i Karlstad
Organisationsnummer 773200-1685

Not 2 Driftskostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Köpta tjänster	268 267,00	271 632,00
Reparationer	138 485,00	107 284,00
Uppvärmning	502 397,00	489 027,00
El	71 807,00	74 370,00
Vatten	95 942,00	83 671,00
Sophämtning	39 299,00	57 325,00
Övriga avgifter	46 554,00	49 821,00
Förvaltningskostnader *	172 250,38	173 394,80
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Föreningsavgifter	20 000,00	20 000,00
Övrigt	37 297,00	39 266,00
	<u>1 399 636,38</u>	<u>1 373 053,80</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	400 717,00	0,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0,00	2 177,00
Ränteintäkter skattekonto	<u>1 167,00</u>	<u>0,00</u>
	1 167,00	2 177,00
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	127 118,28	64 143,95
Not 6 Statlig inkomstskatt		
Nedsatt statlig skatt för tax 2008	5 625,00	0,00
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Arkitekten 9		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	8 787 182,00	8 787 182,00
Ingående avskrivningar	2 967 517,00	2 833 292,00
Årets avskrivningar	<u>134 203,00</u>	<u>134 225,00</u>
	3 101 720,00	2 967 517,00
Utgående planenligt restvärde	5 685 462,00	5 819 665,00
varav byggnader	5 607 642,00	5 741 845,00
varav mark	77 820,00	77 820,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Byggnader	7 595 658	124 515	2 499 035	5 578 583	5 703 098
Ombyggnad 2006	481 960			0	0
El motorvärmare	96 875	9 688	67 816	29 059	38 747
Antenn	122 465	0	122 465	0	0
Fjärrvärme	355 404	0	355 404	0	0
Termostat	57 000	0	57 000	0	0
	8 709 362	134 203	3 101 720	5 607 642	5 741 845
Mark	77 820			77 820	77 820
	8 787 182	134 203	3 101 720	5 685 462	5 819 665

Avskrivning på byggnad har skett enligt 50 årig avskrivningsplan.
Avskrivning motorvärmare sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 21 274 000 (21 274 000). Värdeår 1949.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	14 800 000	6 200 000	21 000 000
Lokaler	174 000	100 000	274 000
	14 974 000	6 300 000	21 274 000

<u>Inventarier</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärde	25 636,30	25 636,30
Ingående avskrivningar	25 636,30	20 508,00
Årets avskrivningar	0,00	5 128,30
Utgående ackumulerade avskrivningar	25 636,30	25 636,30

Utgående planenligt restvärde inventarier	0,00	0,00
--	------	------

Not 8 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	1 070,00	1 484,00
Avgiftsfordringar	2 904,00	0,00
	3 974,00	1 484,00

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	4 280,00	2 091,00
-------------	----------	----------

Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	17 626,00	16 320,00
Kabel-tv	9 819,00	9 487,00
Fjärrvärme	0,00	28 950,00
Räntebidrag	0,00	2 177,00
Telefon	0,00	330,00
Porto	0,00	325,00
Datakommunikation	305,00	305,00
Bevakning	5 925,00	5 550,00
Lokalhyra	3 528,00	0,00
	37 203,00	63 444,00

Not 11 Kassa och bank

Swedbank Penningmarknadskonto med kontokreditlimit 2 800 000 kr	32 175,07	-74 474,95
--	-----------	------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd E	56 280,00	1 780 526,85	40 017,95	289 355,95
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		300 000,00	-10 644,05	-289 355,95
Årets resultat				-195 957,66
Belopp vid årets utgång	56 280,00	2 080 526,85	29 373,90	-195 957,66

Not 13 Skulder till kreditinstitut

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	
SBAB	4,00%	Rärlig 3-månaders	
		3 176 716,00	3 213 157,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 2 995 tkr.
Amorteringar under 2012 kommer att ske med 39 tkr.

Not 14 Övriga skulder

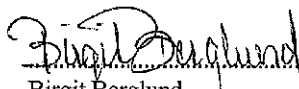
Källskatt	2 740,00	13 789,00
Fjärrvärme	73 946,00	0,00
	<u>76 686,00</u>	<u>13 789,00</u>

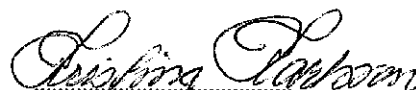
Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	144 277,00	140 063,00
Räntor	10 589,00	6 935,00
Hysesavtal 3G	0,00	22 454,00
Sociala avgifter	15 197,98	9 087,90
BG-avgifter	0,00	351,00
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Arvoden	43 959,00	2 000,00
	<u>221 360,98</u>	<u>188 153,90</u>

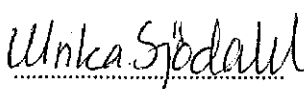
Karlstad den 12.05.02

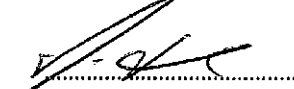

Tomas Bergqvist


Birgit Berglund


Kristina Karlsson


Kerstin Bäckstrand


Ulrika Sjödal


Anders Runemark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12.05.08


Urban Johansson
utsedd av HSB Riksförbund


Mari-Ane Kvarnström
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rudan i Karlstad

Organisationsnummer 773200-1685

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Rudan 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.

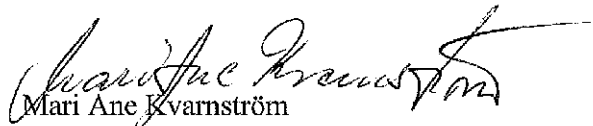
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

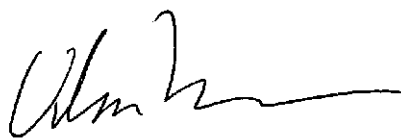
Uttalanden

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

Karlstad den 8/5-2012



Mari Ane Kvarnström
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.

[illegible]

[illegible]

HSB brf Rudan i Karlstad

Skulder till kreditinstitut

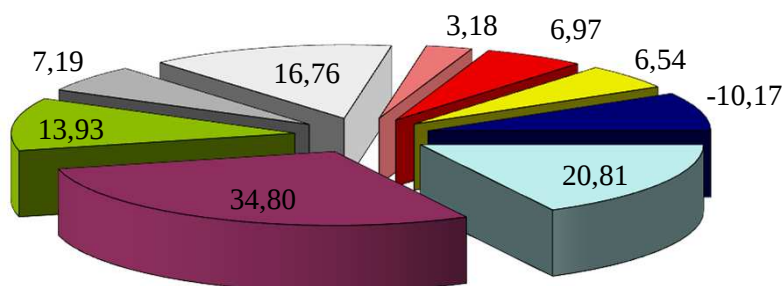
943 kr/m²

Likvida medel

10 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	400 717	0	20,81	0,00
Va,el o värme	670 146	647 068	34,80	33,75
Köpta tjänster	268 267	271 632	13,93	14,17
Reparationer	138 485	107 284	7,19	5,60
Övr driftkostn	322 738	347 070	16,76	18,10
Fastighetsskatt/avgift	61 330	60 211	3,18	3,14
Avskrivning	134 203	139 353	6,97	7,27
Kapitalkostn	125 951	55 241	6,54	2,88
Årets resultat	-195 958	289 356	-10,17	15,09
TOTALT	1 925 880	1 917 215	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