



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge

Org nr 716438-5440



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge

Org nr 716438-5440

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rinnebäck i Kävlinge

Org nr 716438-5440

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 24:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Anders Cederberg

ordförande

Jim Strand

v ordförande

Risto Kastarinen

sekreterare

Fredrik Kenne

v sekreterare

Lars-Göran Klang

ledamot

Mats Karlsson

ledamot utsedd av HSB Skåne

Rasmus Lund

suppleant

Bodil Löfström

suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jim Strand och Lars-Göran Klang.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07, vari 35 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden exklusive stämman.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Anders Cederberg

Fredrik Kenne

Risto Kastarinen

Jim Strand

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Christer Nilsson

Sanna Kellqvist

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Anders Cederberg

Jim Strand

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Marie Billgren

sammankallande

Monica Rosberg

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 200 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Anställda

Under året har Leif Widevilt varit vicevärd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Energi Sverige	Elavtal, elkraft fr om 2014-01-01 Skånska Energi
Skånska Energi	Elavtal, nät
Kävlinge Kommun	Vatten
Kävlinge Kommun / IL Recycling	Renhållning
Sydantenn	Kabel-TV
HSB Skåne	Teknisk och ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

I november anordnade föreningen som vanligt det årliga julbordet för våra medlemmar.

Övernattningslägenheten Rinnbovägen 4 har varit flitigt uthyrd.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Fundamentet 1, Strömmen 1, Källsprånget 1 och Landfästet 1, vilka byggdes år 1988 - 1990.

Fastigheten består av radhus, kedjehus och småhus med adress rinnbovägen och Bäckabrinken.

Energibesiktning är utförd av G. Larsson Bygg och Energikonsult år 2008.

Brandskyddskontroll är utförd år 2012.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

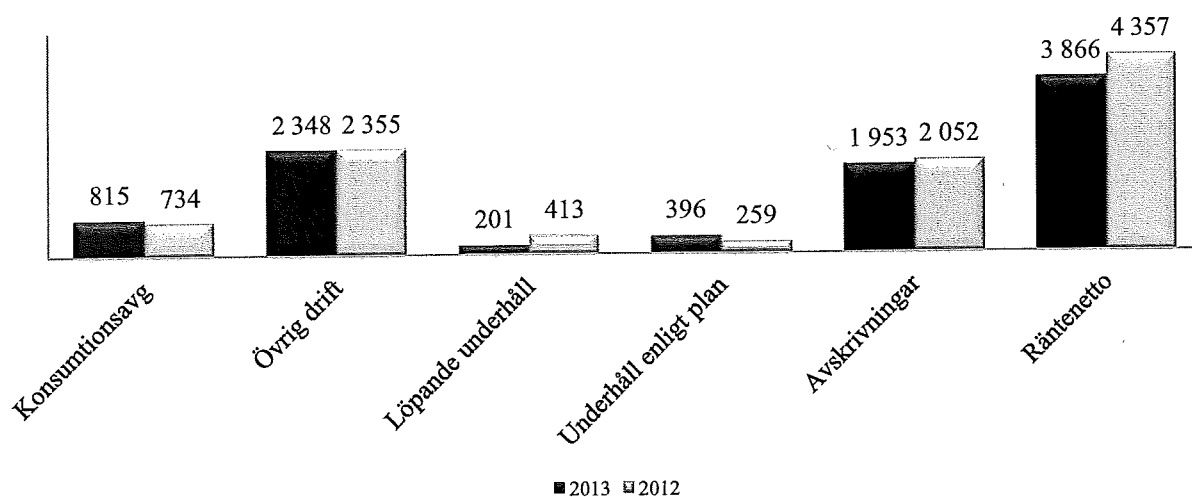
R o k	Antal	Yta m ²
2	23	1 461
3	56	4 299
4	49	5 646
5	12	1 542
	140	12 947

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-09-21.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

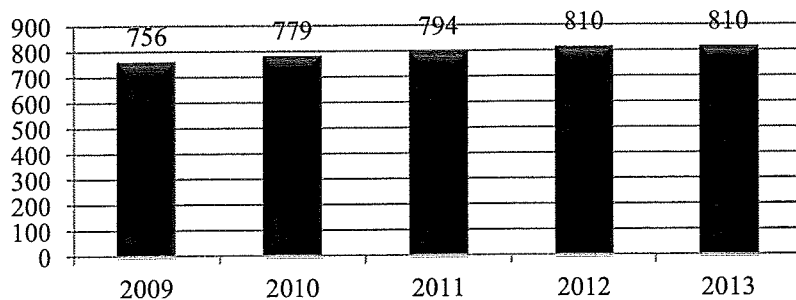
Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	10 940	11 021	10 716	10 499
Rörelseresultat	5 227	5 208	5 730	6 244
Resultat efter finansiella poster	1 361	851	1 159	1 445
Balansomslutning	118 889	118 274	117 760	117 334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	810	794	779
Fond för yttre underhåll	1 065	1 475	2 069	1 551
Låneskuld kr/m ²	8 121	8 160	8 192	8 231

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 810 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

- De sista gaspannorna är utbytta, dvs samtliga är bytta.
- Miljörummen är renoverade och komposttrummorna är skrotade och komposterbart avfall tas om hand av Kävlinge Kommun.
- En hel del trä på fasaderna har under året bytts ut pga röta.
- Besked från Bostadsrättsnämnden att vipp/garageportar tillhör föreningen.
Vid den stadgeenliga besiktningen inspekterades samtliga vipp/garageportar och dessa bedömdes inte vara i behov av utbyte utan föreningen planerar reparation/utbyte när behov uppstår.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Miljörummen har kostat 188 887 kr att renovera och fasaderna 206 830 kr.

Gaspannorna har kostat 2 332 782 kr, dessa skrivs av på 20 år (samma princip som tidigare år).



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande 2014: Utbyte av varmvattenberedare (5 st) och samtliga elradiatorer i gemensamma utrymmen.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 183 743,19
Årets resultat	1 361 401,72
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-916 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad (Årets underhåll enligt plan 395 717 kr och utrangering pannor 930 798 kr.)	1 326 515,00
Summa till stämmans förfogande	3 955 659,91

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för underhåll	-1 500 000,00
Balanseras i ny räkning	2 455 659,91

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

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	10 940 311	11 021 174
Summa intäkter		10 940 311	11 021 174
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 163 459	-3 088 817
Löpande underhåll		-200 627	-412 682
Underhåll enligt plan	3	-395 717	-259 209
Avskrivningar		-963 415	-842 361
Restvärdesavskrivning		-990 000	-1 210 000
Summa kostnader		-5 713 218	-5 813 068
Rörelseresultat		5 227 093	5 208 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter		79 083	122 257
Räntekostnader		-3 944 724	-4 479 669
Övriga finansiella kostnader		-50	0
Summa finansiella poster		-3 865 691	-4 357 412
Resultat efter finansiella poster		1 361 402	850 693
Årets resultat		1 361 402	850 693

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	1 361 402	850 693
Reservering till fond för yttre underhåll	-916 000	-811 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll*	1 326 515	1 404 353
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000	
Resultat efter disposition av underhåll	271 917	1 444 046

* Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll med 395 717 kr och utrangering av gaspannor med 930 798 kr.
2012 avsåg utrangering av gaspannor med 1 145 144 kr och 259 209 kr planerat underhåll.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	113 112 894	112 733 527
Summa materiella anläggningstillgångar		113 112 894	112 733 527
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		113 113 394	112 734 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 693	79 688
Kundfordringar		445	1 100
Skattekonto		84 760	6 797
Avräkningskonto HSB Skåne		7 761	1 129 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	111 018	19 149
Summa kortfristiga fordringar		212 678	1 236 198
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	3 500 000	4 300 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	4 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		7 711	2 378
Bank	7	2 055 507	1 094
Summa kassa och bank		2 063 218	3 472
Summa omsättningstillgångar		5 775 896	5 539 670
SUMMA TILLGÅNGAR		118 889 290	118 273 697

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 476 005	7 476 005
Fond för yttre underhåll		1 064 786	1 475 301
Summa bundet eget kapital		8 540 791	8 951 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 594 258	1 333 050
Årets resultat		1 361 402	850 693
Summa fritt eget kapital		3 955 660	2 183 743
Summa eget kapital		12 496 451	11 135 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	105 140 515	105 650 087
Summa långfristiga skulder		105 140 515	105 650 087
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositioner		23 778	112 902
Leverantörsskulder		151 111	308 469
Skatteskulder		228 423	142 161
Övriga kortfristiga skulder		2 252	2 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	846 761	922 777
Summa kortfristiga skulder		1 252 324	1 488 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 889 290	118 273 697
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		111 358 500	111 358 500
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		956 775	1 104 075



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	63 255 258 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

NOTER

1 Nettoomsättning 2013 2012

Hysesintäkter övrigt	143 387	141 312
Årsavgifter bostäder	10 491 804	10 491 804
Intäkter pant, överlåtelse	24 247	34 540
Intäkter konsumtionsavgift	280 073	243 552
Övriga intäkter	800	109 966
	10 940 311	11 021 174

2 Drift 2013 2012

Snöröjning	23 290	38 506
El-avgifter	210 660	214 844
Vatten och avlopp	437 448	365 269
Renhållning	167 084	154 171
Kabel-TV, internet	221 123	219 132
Fastighetsförsäkringspremier	84 096	83 528
Föreningsavgäld	147 300	147 300
Fastighetsskatt	861 630	852 915
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 414	6 934
Kontorsmaterial, tele, porto	16 987	13 898
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	14 068	551
Kundförluster	4 369	0
Extern revisionsarvode	10 276	9 875
Förvaltningsavtal	570 480	551 595
Kostnader pant, överlåtelse	33 376	45 376
Övriga förvaltningskostnader	72 306	86 095
Medlemsavgifter	43 000	43 000
Övriga externa kostnader	5 566	9 856
	2 939 474	2 842 845



Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	75 264	84 216
Övrig lön/ersättning för anställda	0	3 806
Arvode styrelsen	99 080	109 990
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	0	182
Övriga ersättningar och förmåner	4 400	2 000
Sociala avgifter	40 241	40 777
	223 985	245 971

Summa drift

3 163 459 **3 088 817**

Medelantalet anställda

	2013	2012
Kvinnor	0	0
Män	1	1

3 Underhåll enligt plan

2013 **2012**

Underhåll enligt plan	395 717	259 209
Se specifikation i förvaltningsberättelsen	395 717	259 209

4 Byggnader och mark

2013-12-31 **2012-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Utrangering har skett under år 2010 med 8 st gaspannor.
Utrangering har skett under år 2011 med 30 st gaspannor.
Utrangering har skett under år 2012 med 55 st gaspannor.
Utrangering har skett under år 2013 med 45 st gaspannor.

Byggnaderna är helt avskrivna år
Brandförsäkringsvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2075
Fullvärde
1989, 1991

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	111 919 100	-6 694 461	-661 596 P	75 år	104 563 043
Utrangering 45 st gaspannor	-990 000		59 202		-930 798
Ursprunglig mark	3 106 700				3 106 700
Värme	6 966 564	-345 820	-348 329 R	20 år	6 272 415
Kabel-TV nät	126 918	-12 692	-12 692 R	10 år	101 534
Byggnader	121 129 282	-7 052 973	-963 415		113 112 894

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning



Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	116 679 800	115 014 802
Anskaffningsvärde mark	3 106 700	3 106 700
Utrangering	-990 000	-1 210 000
Årets investering	2 332 782	2 874 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 129 282	119 786 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-7 052 973	-6 210 612
Utrangering	59 202	64 856
Årets avskrivningar enligt plan	-1 022 617	-907 217
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 016 388	-7 052 973

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	113 112 894	112 733 527
Taxeringsvärden mark	70 614 000	70 614 000
	46 567 000	46 567 000
	117 181 000	117 181 000

Fastighetsbeteckning

Fundamentet 1 m.fl.

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring	95 283	0
Upplupna ränteintäkter	15 735	19 149
	111 018	19 149

6 Bunden placering

2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,95%	2014-01-08	3 500 000	4 300 000
			3 500 000	4 300 000

7 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Sparbanken Öresund	0	1 094
Färs&Frosta transkonto	2 055 507	0
	2 055 507	1 094



8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 476 005	0	1 475 301	1 333 050	850 693
Disposition enl stämmobeslut	0	0		850 693	-850 693
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-1 326 515	1 326 515	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			916 000	-916 000	
Årets resultat					1 361 402
Belopp vid årets slut	7 476 005	0	1 064 786	2 594 258	1 361 402

9 Skulder till kreditinstitut

					2013-12-31	2012-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
SBAB	5,28	2017-03-29		65 130	25 440 600	25 505 730
SBAB	2,92	2016-01-13		64 783	28 612 165	28 676 948
SBAB	3,98	2015-08-14		198 634	9 574 587	9 773 221
Sparbanken Öresund	2,97	2015-02-28		0	9 000 000	9 000 000
Sparbanken Öresund	3,63	2014-10-31		181 025	4 666 140	4 847 165
Sparbanken Öresund	3,63	2014-10-31		0	6 136 023	6 136 023
Sparbanken Öresund	2,79	2013-12-31		0	21 711 000	21 711 000
				509 572	105 140 515	105 650 087

Nästa års amortering uppgår till

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

Därefter uppgår skulden till

509 572
2 038 288
102 592 655

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen el	3 195	3 700
Förutbet månavgifter/hyror	763 887	716 130
Upplupna räntekostnader	69 416	191 857
Övriga interimsskulder	0	1 228
Ber arvode för revision	10 263	9 862
	846 761	922 777



Kävlinge

ort

2014-03-14

datum

Anders Cederberg

Anders Cederberg

Risto Kastarinen

Risto Kastarinen

Lars-Göran Klang

Lars-Göran Klang

Jim Strand

Jim Strand

Fredrik Kenne

Fredrik Kenne

Mats Karlsson

Mats Karlsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-03-27

Christer Nilsson

Christer Nilsson

Föreningsvald revisor

Johanna Predal

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rinneback i Kävlinge

Org nr 716438-5440

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Rinneback i Kävlinge för år 2013.

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 revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 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 2013 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 HSB Brf Rinneback i Kävlinge för 2013.

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 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.

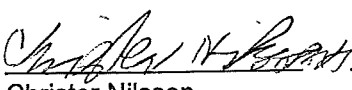
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

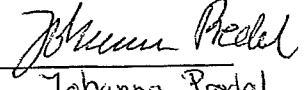
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 27/3 2014


Christer Nilsson
Av föreningen vald
revisor


Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB-Riksförbund
förordnad revisor



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar; balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen, bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året, vilka personer som är i tur att avgå och antalet protokollförda sammanträden. Därutöver får man veta antalet medlemmar i föreningen, hur många överlåtelser som skett under året och årsavgiftsnivån. Det görs även en beskrivning av fastigheten och man berättar vilket underhåll som gjorts under året och om planerat kommande underhåll.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna visar resultatet underskott som kan täckas genom ianspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning ska man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna ska avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Alla fastighetsägare betalar årligen en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 7 074 kr för 2013, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 210 kr per bostadslägenhet för 2013, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.