



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF ÅSEN I KIL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF ÅSEN I KIL

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 ÅSEN i Kil

Organisationsnummer 769607-4603

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2011 till och med 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Berit Danielsson	ordförande
Birgitta Lantz	vice ordförande
Barbro Södersten	sekreterare
Åke Ericsson	vice sekreterare
Jonas Gefvert	ledamot
Lars Brandin	ledamot

Suppleanter
Kurt Persson

I tur att avgå är styrelseledamöterna Birgitta Larsson, Åke Eriksson och Lars Brandin samt suppleanten Kurt Persson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Berit Danielsson, Birgitta Larsson, Barbro Södersten och Åke Ericsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Larsson med Mona Lena Andersson som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Thomas Håkansson och Thore Larsson.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Berit Danielsson med Birgitta Larsson, Lars Brandin, Barbro Södersten, Åke Ericsson samt Jonas Gefvert som suppleanter. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands Fullmäktigemöte den 25 maj 2011.

Möten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 10 maj 2011. Under verksamhetsåret har 9 (9) protokollförda styrelsemöten hållits.

Stadgar

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

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Berit Danielsson.

Förvaltning

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

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 86 varav 1 utgörs av HSB-föreningen.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning är Stenåsen 1:310, 1:311, 1:313, 1:314 samt 1:307

Föreningen består av 37 småhus, 48 stycken lägenheter i par- och radhus med en totalyta på 7094 m².

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos

Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under våren 2011.

Underhåll

Målning av balkonger på Gnejsvägen och Lavavägen.

Fortlöpande underhåll och reparationer.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan daterad 2003-08-18, senast uppdaterad i september 2010.

Föreningen kommer att göra en ny uppdatering under 2012.

Studie- och fritidsverksamhet

Barbro Södersten har varit studieorganisatör.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 11 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret höjdes avgifterna from 2011-01-01 med 6 %. Årsavgiften motsvarar i genomsnitt 575 kr/m² exklusive värme och vatten.

Förväntad framtida utveckling

Stärka ekonomin för att bibehålla en bra standard på föreningens fastigheter samt en bra yttre miljö.

Underhåll

Löpande underhåll, se över lekparken och byta sand.

Se till att föreningens standard bibehålls.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för 2012 vilket har medfört att avgifter förblev oförändrade. Årsavgiften i genomsnitt blir 575 kr/m² exklusive värme och vatten.

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	4 018	3 760	3 764	3 571	3 580
Rörelseresultat tkr	2 167	1 717	1 468	2 066	2 267
Resultat efter finansiella poster tkr	611	256	8	354	610
Balansomslutning tkr	36 767	36 897	36 894	37 506	37 637
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förslag till behandling av årets resultat och balanserad förlust

Beräknad reservering till yttre underhållsfonden uppgår enligt antagen underhållsplan till 1 100 000 kr. På grund av balanserat underskott föreslås ingen avsättning till yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 599 910,66
Årets vinst	<u>611 485,87</u>
	-988 424,79

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-988 424,79
	<u>-988 424,79</u>

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

HSB brf Åsen i Kil
Organisationsnummer 769607-4603

		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
RESULTATRÄKNING			
	Not.		
Nettoomsättning	1	4 017 615,00	3 760 061,87
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-1 057 418,00	-1 103 731,86
Underhåll	3	-488 283,00	-643 620,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-170 108,00	-170 108,00
Avskrivningar		-134 700,00	-125 488,00
		<u>-1 850 509,00</u>	<u>-2 042 947,86</u>
Bruttoresultat		2 167 106,00	1 717 114,01
Rörelseresultat		2 167 106,00	1 717 114,01
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 625,51	2 403,83
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 572 245,64	-1 463 709,91
		<u>-1 555 620,13</u>	<u>-1 461 306,08</u>
Resultat efter finansiella poster		611 485,87	255 807,93
Årets resultat		611 485,87	255 807,93

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		35 756 687,64	35 891 387,64
		<u>35 756 687,64</u>	<u>35 891 387,64</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		35 757 187,64	35 891 887,64
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	0,00	848,00
Övriga fordringar	8	110,00	64,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	85 565,00	80 023,00
		<u>85 675,00</u>	<u>80 935,00</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	10	300 000,00	0,00
<u>Kassa och bank</u>	11	624 201,68	925 030,13
Summa omsättningstillgångar		1 009 876,68	1 005 965,13
SUMMA TILLGÅNGAR		36 767 064,32	36 897 852,77

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		2 188 316,00	2 188 316,00
Upplåtelseavgifter		50 728,00	50 728,00
		<u>2 239 044,00</u>	<u>2 239 044,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 599 910,66	-1 855 718,59
Årets resultat		611 485,87	255 807,93
		<u>-988 424,79</u>	<u>-1 599 910,66</u>
Summa eget kapital	12	1 250 619,21	639 133,34
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	34 640 000,00	35 280 000,00
Leverantörsskulder		70 123,00	162 185,00
Skatteskulder		14 057,00	54 751,00
Fond för inre underhåll		477 361,11	462 290,43
Övriga skulder	14	1 165,00	1 165,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	313 739,00	298 328,00
		<u>35 516 445,11</u>	<u>36 258 719,43</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		36 767 064,32	36 897 852,77
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		55 191 111,00	55 191 111,00
varav i eget förvar		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		55 191 000,00	55 191 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,3 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2089. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2011 års taxering till 11 823 tkr, en ökning med 128 tkr jämfört med föregående år 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

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	54 524,00	53 752,00
Bilersättning	185,00	0,00
Vicevärdsarvode	42 396,00	42 396,00
Revisorsarvode	1 284,00	1 272,00
Sociala kostnader	30 285,00	29 791,00
Nedsättning av tidigare påförd löneskatt 2006	-258,00	0,00
Summa	128 416,00	127 211,00

Anställda

Löner och ersättningar	1 500,00	0,00
Sociala kostnader	495,00	0,00
	1 995,00	0,00

Föreningen har inga anställda

HSB brf Åsen i Kil
Organisationsnummer 769607-4603

Not 1 Nettoomsättning	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	4 078 080,00	3 847 260,00
Hyror	6 450,00	4 950,00
Övriga avgifter	22 176,00	22 176,00
Försäkringsersättning skador	26 273,00	0,00
Övriga intäkter	16 625,68	17 665,55
Brutto	4 149 604,68	3 892 051,55
Avsättning till fond för inre underhåll	-131 989,68	-131 989,68
Summa	4 017 615,00	3 760 061,87
Not 2 Driftskostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Köpta tjänster	148 754,75	157 945,00
Reparationer	273 781,00	170 322,00
El	50 585,00	90 712,00
Vatten	3 234,07	2 418,00
Sophämtning	164 612,93	165 440,00
Övriga avgifter	133 987,00	130 988,00
Förvaltningskostnader *	154 418,25	264 933,00
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Föreningsavgifter	36 000,00	36 000,00
Löner och ersättningar	1 500,00	0,00
Övrigt	83 207,00	77 710,86
	1 057 418,00	1 103 731,86
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	488 283,00	643 620,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	<u>16 625,51</u>	<u>2 403,83</u>
	16 625,51	2 403,83
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 571 844,64	1 463 262,91
Räntekostnader skattekonto	161,00	207,00
Övriga finansiella kostnader	<u>240,00</u>	<u>240,00</u>
	1 572 245,64	1 463 709,91
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Stenåsen 1:307, 1:310, 1:311, 1:313, 1:314.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	<u>51 255 875,00</u>	<u>51 255 875,00</u>
	51 255 875,00	51 255 875,00
Ingående avskrivningar	6 179 706,36	6 054 218,36
Årets avskrivningar	<u>134 700,00</u>	<u>125 488,00</u>
	6 314 406,36	6 179 706,36

HSB brf Åsen i Kil
Organisationsnummer 769607-4603

Ingående nedskrivningar	9 184 781,00	9 184 781,00
Utgående nedskrivning	9 184 781,00	9 184 781,00
Utgående planenligt restvärde	35 756 687,64	35 891 387,64
varav byggnader	33 908 707,64	34 043 407,64
varav mark	1 847 980,00	1 847 980,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Byggnader	49 407 895	134 700	6 314 406	43 093 489	43 228 189
Byggnader, nedskrivning			9 184 781	-9 184 781	-9 184 781
	49 407 895	134 700	15 499 187	33 908 708	34 043 408
Mark	1 847 980			1 847 980	1 847 980
	51 255 875	134 700	15 499 187	35 756 688	35 891 388

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 22 681 000 (22 681 000). Värdeår 1990.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/småhus	15 152 000	7 529 000	22 681 000
	15 152 000	7 529 000	22 681 000

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	0,00	2 618,00
Avgiftsfordringar	0,00	132 169,00
Osäkra fordringar	0,00	-133 939,00
	0,00	848,00

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	110,00	64,00
	110,00	64,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	43 914,00	40 661,00
Kabel-tv	33 507,00	32 589,00
Bevakning	6 653,00	6 248,00
Ränta	937,00	0,00
Övrigt	554,00	525,00
	85 565,00	80 023,00

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Swedbank Fasträntekonto	2,85%	2011-11-21--2012-02-21	300 000,00	0,00
			300 000,00	0,00

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	431,00	840,50
Danske Bank	85 506,33	0,00
Swedbank Penningmarknadskonto	538 264,35	924 189,63
	624 201,68	925 030,13

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	2 188 316,00	50 728,00	0,00	-1 855 718,59	255 807,93
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	0,00	255 807,93	-255 807,93
Under året erlagda insatser	0,00				
Årets resultat					611 485,87
Belopp vid årets utgång	2 188 316,00	50 728,00	0,00	-1 599 910,66	611 485,87

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Danske Bank	4,71%	2006-04-27--2013-03-28	9 500 000,00	9 500 000,00
Danske Bank	4,77%	2006-04-27--2015-03-31	7 660 000,00	7 980 000,00
Danske Bank	4,42%	Rörlig	7 980 000,00	8 300 000,00
Danske Bank	4,43%	2011-03-31--2014-03-31	9 500 000,00	9 500 000,00
			34 640 000,00	35 280 000,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 31 440 tkr.
Amorteringar under 2012 kommer att ske med 640 tkr.

Not 14 Övriga skulder

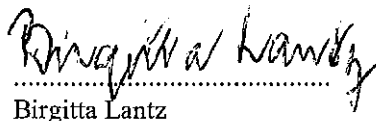
Källskatt	1 165,00	1 165,00
	1 165,00	1 165,00

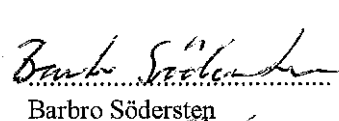
Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

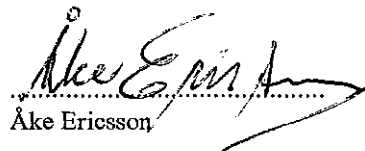
Förskottsbetalda avgifter och hyror	296 954,00	281 544,00
Räntor	4 314,00	4 257,00
El	2 073,00	2 085,00
Sociala avgifter	1 513,00	1 510,00
Revisionsarvode BoRevision	7 338,00	7 263,00
Övrigt	263,00	397,00
Arvoden	1 284,00	1 272,00
	313 739,00	298 328,00

Kil den 12.04.10.....

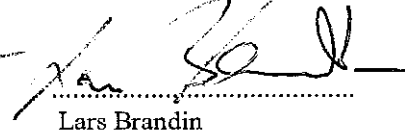

Berit Danielsson


Birgitta Lantz

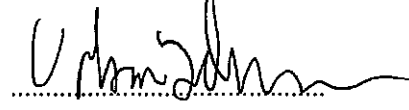

Barbro Södersten

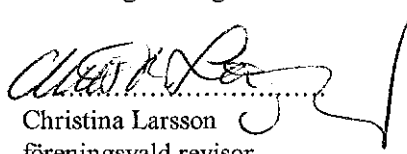

Åke Ericsson


Jonas Gefvert


Lars Brandin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12.04.13.....


Urban Johansson
utsedd av HSB Riksförbund


Christina Larsson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil**

Organisationsnummer 769607-4603

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil** 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 13/4-2012



Christina Larsson

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 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.

[illegible]

HSB brf Åsen i Kil

Skulder till kreditinstitut

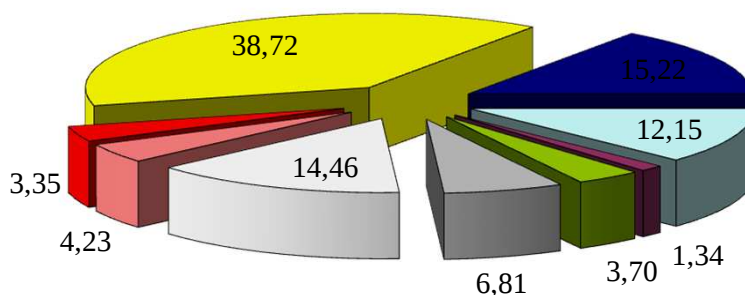
4 883 kr/m²

Likvida medel

130 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	488 283	643 620	12,15	17,12
Va,el o värme	53 819	93 130	1,34	2,48
Köpta tjänster	148 755	157 945	3,70	4,20
Reparationer	273 781	170 322	6,81	4,53
Övr driftkostn	581 063	682 335	14,46	18,15
Fastighetsskatt/avgift	170 108	170 108	4,23	4,52
Avskrivning	134 700	125 488	3,35	3,34
Kapitalkostn	1 555 620	1 461 306	38,72	38,86
Årets resultat	611 486	255 808	15,22	6,80
TOTALT	4 017 615	3 760 062	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