

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB BRF Åsen



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Kil, Stenåsen 1:310, 1:311, 1:313, 1:314 samt 1:307. Föreningen består av 37 småhus, 48 st lägenheter i par- och radhus med en totalyta på 7094 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med andelstal, med tillhörande komplement.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Berit Danielsson	ordförande	i tur att avgå
Kurt Persson	vice ordförande	
Barbro Lundqvist Södersten	sekreterare	i tur att avgå
Åke Eriksson	vice sekreterare	avflyttad
Jonas Gefvert	ledamot	i tur att avgå
Lars Brandin	ledamot	
Niclas Jansson	suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma har tecknats av Berit Danielsson, Kurt Persson, Barbro Lundqvist Södersten och Åke Ericsson två i förening.

Valberedningen har bestått av Lars Hjelm och Bodil Askeröd.

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

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har Berit Danielsson varit under året.

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

Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fortum	El
Kils kommun	Vatten
Sappa	Tv
Securitas	Bevakning
Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts. Under året har åtgärder i torpargrund Glimmervägen 1-13 utförts till en kostnad av ca 90 000 kr.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Målning av fastigheterna Lavavägen 2-30 till en kostnad av ca 500 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2003-08-18 och som senast är uppdaterad 2012-05-08.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av Målning av Lavavägen 1-7 (4 radhus) under 2015. OVK kommer att ske under 2015-2016. Besiktning av torpargrunderna samt åtgärder som erfordras kommer att utföras under 2015.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 622 kr/m² Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften för lägenheter med 2% för år 2015. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning hushållsel och vatten som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 660 000 kr. Under året har föreningen amorterat 720 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 12 (12) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 st varav röstberättigade medlemmar 85 st varav HSB Värmland utgör en

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	4 249	4 158	3 990	4 018
Resultat efter finansiella poster, tkr	535	1 006	696	611
Soliditet, %	9%	8%	5%	3%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	610	598	575	575
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	4 604	4 703	4 793	4 883
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	201	181	164	167

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	13 928
Årets resultat	534 621
	548 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-700 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	1 200 000
Balanserat resultat	48 549
	548 549

Förslaget gällande reservering till underhållsfond uppgår enligt antagen underhållsplan till 1 450 000 kr exkl stan
Pga lågt balanserat resultat föreslås i år 1 200 t kr för denna reservering

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 249 156	4 157 851
Summa rörelseintäkter		4 249 157	4 157 851
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 279 833	-1 123 436
Övrig externa kostnader		-84 114	-93 070
Underhåll enligt plan		-705 483	-187 664
Personalkostnader och arvoden	3	-147 311	-157 092
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-305 561	-153 125
Summa rörelsekostnader		-2 522 301	-1 714 387
Rörelseresultat		1 726 855	2 443 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 603	10 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 201 838	-1 447 850
Summa finansiella poster		-1 192 235	-1 437 588
Resultat efter finansiella poster		534 621	1 005 876
Resultat före skatt		534 621	1 005 876
Årets resultat		534 621	1 005 876



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	35 154 089	35 459 650
Summa materiella anläggningstillgångar		35 154 089	35 459 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 154 589	35 460 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 160	3 336
Övriga fordringar	7	139	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	101 466	41 486
Summa kortfristiga fordringar		114 765	44 926
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	600 000
Kassa och bank	10	1 951 556	1 049 944
Summa omsättningstillgångar		2 066 321	1 694 870
SUMMA TILLGÅNGAR		37 220 910	37 155 019



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 239 044	2 239 044
Fond för yttre underhåll		700 000	0
Summa bundet eget kapital		2 939 044	2 239 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 928	-291 948
Årets resultat		534 621	1 005 876
Summa fritt eget kapital		548 549	713 928
Summa eget kapital		3 487 593	2 952 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 940 000	32 640 000
Summa långfristiga skulder		31 940 000	32 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	720 000	720 000
Leverantörsskulder		82 695	46 611
Skatteskulder		10 483	47 530
Övriga skulder	13	664 261	442 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	315 878	305 383
Summa kortfristiga skulder		1 793 317	1 562 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 220 910	37 155 019
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	15	55 191 111	55 191 111
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 823 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 326 168	4 241 316
Hyror	7 200	9 000
Överlåtelse- och pantavgifter	17 538	17 349
Övrigt	30 240	22 176
Brutto	4 381 146	4 289 841
Avsättning till fond för inre underhåll	-131 990	-131 990
Summa nettoomsättning	4 249 156	4 157 851



2 Drift- och fastighetskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och städning	-59 303	-59 689
Löpande underhåll/Reparationer	-483 437	-329 067
El	-37 283	-36 061
Vatten	-3 508	-4 137
Sophämtning	-163 821	-163 466
Övriga avgifter	-139 153	-138 532
Förvaltningskostnader	-111 066	-119 918
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-190 680	-190 680
Försäkringspremier	-49 655	-46 110
Övrigt	-41 927	-35 776
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 279 833	-1 123 436

3 Personalkostnader och arvoden	2014	2013
Löner för anställda och vicevärd	-44 400	-44 496
Styrelsearvoden	-64 734	-67 495
Arvoden arbetskommittéer	0	-6 860
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-2 232	-1 320
Övriga arvoden	-1 200	-1 350
Övriga personalkostnader	0	-204
Sociala avgifter	-34 745	-35 368
Summa personalkostnader och arvoden	-147 311	-157 092

Föreningen har ingen personal anställd

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
Ränteintäkter	9 603	10 262
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 603	10 262

5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader	-1 201 090	-1 447 610
Övriga finansiella kostnader	-748	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 201 838	-1 447 850

6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Föreningen äger fastigheten Stenåsen 1:307, 1:310, 1:311, 1:313, 1:314		
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 407 895	49 407 895
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 407 895	49 407 895
Ingående ackumulerade avskrivningar	6 611 444	6 458 319
Årets avskrivningar	305 561	153 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 917 005	6 611 444
Ingående ackumulerade nedskrivningar	9 184 781	9 184 781
Utgående ackumulerade nedskrivningar	9 184 781	9 184 781
Anskaffningsvärde mark	1 847 980	1 847 980
Utgående redovisat värde byggnader och mark	35 154 089	35 459 650



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	49 407 895	6 611 444	305 561	2003-2123	42 490 890
Nedskrivning		9 184 781			-9 184 781
Byggnader	49 407 895	15 796 225	305 561		33 306 109

Mark

1 847 980

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 25 424 000 kr (25 424 000). Värdeår 1990.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Småhus	17 873 000	7 551 000	25 424 000
	17 873 000	7 551 000	25 424 000

7 Övriga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Skattekonto	139	104
Summa övriga fordringar	139	104

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Securitas	8 100	7 714
Kabel-TV	33 780	33 772
Fastighetsförsäkring	59 586	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 466	41 486

9 Övriga kortfristiga placeringar

2014-12-31 2013-12-31

Fasträntekonto Swedbank	1,41%	3 månader	0	600 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	600 000

10 Kassa och bank

2014-12-31 2013-12-31

Danske Bank	93 596	85 521
Swedbank	1 849 217	960 600
Handkassa	8 743	3 822
Summa kassa och bank	1 951 556	1 049 944

11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 188 316	50 728	0	-291 948	1 005 876
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				305 876	-1 005 876
Årets avsättning enligt underhållsplan			700 000		
Årets resultat					534 621
Belopp vid årets utgång	2 188 316	50 728	700 000	13 928	534 621



12 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
--------------------------------	------------	------------

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Danske Bank	3,68%	2013-06-30 - 2016-03-29	9 500 000	9 500 000
Danske Bank	3,75%	3 mån	0	7 340 000
Danske Bank	4,43%	2011-03-31 - 2014-03-31	0	9 500 000
Danske Bank	2,75%	2014-03-31 - 2016-03-31	16 460 000	0
Danske Bank	4,77%	2006-04-27 - 2015-03-31	6 700 000	7 020 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 660 000	33 360 000

Avgår kortfristig del	720 000	720 000
-----------------------	---------	---------

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	31 940 000	32 640 000
---	-------------------	-------------------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 720 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 29 mj kr.

13 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Återbet VA-avgift	193 728	0
Inre fond	469 312	439 243
Källskatt december	1 221	3 281
Summa övriga skulder	664 261	442 524

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
---	------------	------------

BoRevision revisionsarvode	8 088	7 925
Upplupna räntekostnader	2 822	3 836
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	19	2 540
Förskottsbetalda avgifter/hyror	304 949	289 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 320
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 878	305 382



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

15 Ställda säkerheter

2014-12-31 2013-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter
Summa ställda säkerheter

55 191 111	55 191 111
55 191 111	55 191 111

Kil 2015-05-13

Berit Danielsson

Barbro Lundqvist Södersten

Jonas Gefvert

Kurt Persson

Åke Ericsson

Lars Brandin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-18

Christina Larsson
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åsen, i Kil org.nr. 769607-4603

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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 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 18/5 2015



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Christina Larsson
Av föreningen vald 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 eventuell 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.