

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB BRF Åsen



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

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.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil
Org nr 769607-4603
2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: 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.

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

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2015. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Berit Danielsson	ordförande	
Jonas Gefvert	vice ordförande	
Barbro Lundqvist Södersten	sekreterare	
Kurt Persson	vice sekreterare	i tur att avgå
Magnus Siljerud	ledamot	i tur att avgå
Johan Andersson	ledamot	i tur att avgå
Niclas Jansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Berit Danielsson, Kurt Persson, Barbro Lundqvist Södersten och Jonas Gefvert två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Karl-Johan Nordqvist och Bodil Askeröd.

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



HSB – där möjligheterna bor

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

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: 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
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadageenlig besiktning: Årets stadageenliga fastighetsbesiktning har utförts i april 2015.

Reparationer: 3 st Pannbyten till en kostnad av 155 200 kr. Installation av 4 st avfuktare i torpargrund till en kostnad av 118 000 kr.

Underhåll: OVK-besiktning, byte av panel och vindskivor m m inför 2016-års målning av Lavavägen 1-7 (skulle ha utförts 2015, men sköts fram på grund av tidsbrist.) Offert på 977 000 kr från Sandå Måleri.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och som senast reviderades 2012-05-08.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av:

Målning (se ovan)

Ev byte av ventilationsanläggning 2017.

Fiberanslutning till en kostnad av ca 100 000 kr 2016-2017.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 622 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2016. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning hushållsel och vatten som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 960 000 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10(12) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 112 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	4 337	4 249	4 158	3 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	770	535	1 006	696
Soliditet, %	11%	9%	8%	5%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	610	598	575
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lol	4 505	4 604	4 703	4 793
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	204	201	181	164

Förslag till resultatdisposition

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändras gentemot tidigare år. För mer info se not om eget kapital.

Balanserat resultat	48 549
Disposition ur underhållsfond, årets underhållskostnad	743 429
Avsättning till underhållsfond*)	-1 300 000
Årets resultat	769 664
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	261 642

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	261 642
---	---------

* Avsättning till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 337 463	4 249 156
Summa rörelseintäkter		4 337 463	4 249 156
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 294 955	-1 279 833
Övrig externa kostnader		-101 131	-84 114
Underhåll enligt plan		-743 429	-705 483
Personalkostnader och arvoden	3	-154 623	-147 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-305 561	-305 561
Summa rörelsekostnader		-2 599 699	-2 522 301
Rörelseresultat		1 737 765	1 726 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	9 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-968 101	-1 201 838
Summa finansiella poster		-968 101	-1 192 235
Resultat efter finansiella poster		769 664	534 621
Resultat före skatt		769 664	534 621
Årets resultat		769 664	534 621



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	34 848 528	35 154 089
Summa materiella anläggningstillgångar		34 848 528	35 154 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 849 028	35 154 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 756	13 160
Övriga fordringar	7	20 650	139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 418	101 466
Summa kortfristiga fordringar		58 824	114 765
Kassa och bank	9	2 363 700	1 951 556
Summa omsättningstillgångar		2 422 524	2 066 321
SUMMA TILLGÅNGAR		37 271 552	37 220 910



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 239 044	2 239 044
Fond för yttre underhåll		1 756 571	700 000
Summa bundet eget kapital		3 995 615	2 939 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-508 022	13 928
Årets resultat		769 664	534 621
Summa fritt eget kapital		261 642	548 549
Summa eget kapital		4 257 257	3 487 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	31 160 000	31 940 000
Summa långfristiga skulder		31 160 000	31 940 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	800 000	720 000
Leverantörsskulder		293 425	82 695
Skatteskulder		0	10 483
Övriga skulder	12	434 360	664 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	326 509	315 878
Summa kortfristiga skulder		1 854 295	1 793 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 271 552	37 220 910

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	14	55 191 111	55 191 111
Fastighetsinteckningar			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder.			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



HSB – där möjligheterna bor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 skrivs av enligt en 120-årig rak plan. 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 beslutas av styrelsen

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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 412 652	4 326 168
Hyrer	7 200	7 200
Överlåtelse- och pantavgifter	19 361	17 538
Övrigt	30 240	30 240
Brutto	4 469 453	4 381 146
Avsättning till fond för inre underhåll	-131 990	-131 990
Summa nettoomsättning	4 337 463	4 249 156



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

	2015	2014
2 Drift- och fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel och städning	-42 217	-59 303
Löpande underhåll/Reparationer	-319 044	-483 437
El	-51 460	-37 283
Vatten	10 183	-3 508
Sophämtning	-173 970	-163 821
Ovriga avgifter	-138 576	-139 153
Förvaltningskostnader	-114 750	-111 066
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-176 468	-190 680
Försäkringspremier	-60 386	-49 655
Ovrigt	-228 267	-41 927
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 294 955	-1 279 833
3 Personalkostnader och arvoden		
Löner för anställda och vicevärd	-53 440	-44 400
Styrelsearvoden	-56 538	-64 734
Arvoden arbetskommittéer	-2 250	0
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-3 552	-2 232
Övriga arvoden	-1 950	-1 200
Övriga personalkostnader	-185	0
Sociala avgifter	-36 708	-34 745
Summa personalkostnader och arvoden	-154 623	-147 311
Föreningen har ingen personal anställd		
4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	9 603
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	9 603
5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-967 966	-1 201 090
Övriga finansiella kostnader	-135	-748
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-968 101	-1 201 838



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

6 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

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

6 917 005 6 611 444

Årets avskrivningar

305 561 305 561

Utgående ackumulerade avskrivningar

7 222 566 6 917 005

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

34 848 528 35 154 089

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	49 407 895	6 917 005	305 561	2003-2123	42 185 329
Nedskrivning		9 184 781			-9 184 781
Byggnader	49 407 895	16 101 786	305 561		33 000 548

Mark

1 847 980

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 23 529 000 kr (25 424 000). Värdeår 1990.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Småhus	17 008 000	6 521 000	23 529 000
	17 008 000	6 521 000	23 529 000

7 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattefordran

15 802 0

Skattekonto

249 139

Övriga fordringar

4 599 0

Summa övriga fordringar

20 650 139

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Securitas

0 8 100

Kabel-TV

34 418 33 780

Fastighetsförsäkring

0 59 586

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 418 101 466

9 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Danske Bank

197 162 93 596

Swedbank

2 161 891 1 849 217

Handkassa

4 647 8 743

Summa kassa och bank

2 363 700 1 951 556



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 188 316	50 728	700 000	13 928	534 621
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			500 000	34 621	-534 621
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 300 000	-1 300 000	
Disposition av yttre fond			-743 429	743 429	
Årets resultat					769 664
Belopp vid årets utgång	2 188 316	50 728	1 756 571	-508 022	769 664

11 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Danske Bank	3,68%	2013-06-30 - 2016-03-29	9 500 000	9 500 000
Danske Bank	2,75%	2014-03-31 - 2016-03-29	16 060 000	16 460 000
Danske Bank	4,77%	2015-03-01 -	6 400 000	6 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 960 000	32 660 000
Avgår kortfristig del			800 000	720 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			31 160 000	31 940 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 800 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 mj kr.

12 Övriga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Återbet VA-avgift	0	193 728
Inre fond	434 360	469 312
Källskatt december	0	1 221
Summa övriga skulder	434 360	664 261

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

BoRevision revisionsarvode	8 313	8 088
Upplupna räntekostnader	2 515	2 822
Sociala avgifter	0	19
Förskottsbetalda avgifter/hyror	315 681	304 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 509	315 878



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Åsen i Kil

Org nr 769607-4603

14 Ställda säkerheter

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter
Summa ställda säkerheter

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

Kil 2016-05-03

Berit Danielsson

Berit Danielsson

Barbro Lundqvist-Södersten

Barbro Lundqvist Södersten

Jonas Gefvert

Jonas Gefvert

Kurt Persson

Kurt Persson

Johan Andersson

Johan Andersson

Magnus Siljerud

Magnus Siljerud

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-09

Christina Larsson

Christina Larsson
Föreningsvald revisor

Urban Johansson

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 2015.

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 beslutar 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 2015 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 2015.

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.

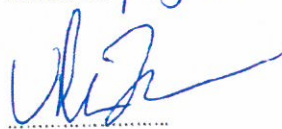
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

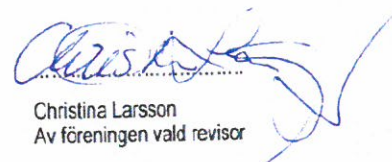
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 9 15 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Christina Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]