



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB bnf Mården 2



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö (727000-0818) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Mården 9 bebyggdes år 1960.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Rådhusgatan 36 B och Köpmansgatan 14 A – B och lokalerna Rådhusgatan 36 A, C-D.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	6 st	1 rok	232 m ²
	11 st	2 rok	633 m ²
	19 st	3 rok	1 420 m ²
	36 st		2 285 m ²
Lokaler	5 st		590 m ²
P-platser	17 st		
Totalt	58 st		2 875 m ²

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Ekonomi

Resultant och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 355	1 332	1 286	1 372	1 196	1 198
Resultant efter finansiella poster	-457	-28	-222	-229	-180	74
Balansomslutning	1 891	1 772	2 539	2 728	3 039	3 102
Fond för yttre underhåll	629	694	862	1 069	1 137	1 031
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	459	433	433	413	401	401

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-04. I stämman deltog 16 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har sju lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Peter Eggimann	Ordförande
Lars-Erik Hörberg	Vice Ordförande
Irène Carlsson	Sekreterare
Rune Carlsson	Ledamot
Britt Eskilsson	Ledamot
Anders Hegethorn	Ledamot
Ulla-Karin Schagerlind	Ledamot utsedd av HSB Göta
Torbjörn Pettersson	Suppleant
Marinko Marin	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Eggimann, Britt Eskilsson och Anders Hegethorn samt suppleanterna Torbjörn Pettersson och Marinko Marin.

Styrelsen har under året hållit tre sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Eggimann, Irène Carlsson, Rune Carlsson och Lars-Erik Hörberg, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta.

Revisorer

Revisor har varit Magnus Karlsson med Glenn Svensson som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster

Föreningens representant har varit Peter Eggimann med Irène Carlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Svensson och Alexander Burman.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:

- Genomförd värmejustering.
- Påbörjat genomgång med ventilationen.
- Energideklarationen.
- Fasadbelysning.

Avgifter

Avgifterna höjdes senast fr o m 2013-01-01 med 6 % för bostäder och 1 % för lokaler. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 478 kr/kvm bostadslägenhetsyta och 685,16 kr/kvm lokalyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 42 250 kr efter att 120 000 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas: Justera sockel runt huset. Fortsätta med ventilation justeringen.

Vi har idag i fonden 629 058 kr och underhållskostnaderna för de närmaste tio åren har beräknats till ca 5,6 milj kr därav kommer ca 3 milj kr att aktiveras för fönsterbyte och 1,4 milj kr att aktiveras för vatten.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	5 032
Årets resultat	<u>-457 113</u>
	-452 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	95 000	enligt underhållsplan/budget
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-582 358	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>35 277</u>	
	-452 081	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 141 700 kr.

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

**HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 355 188	1 331 819
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 061 353	-1 049 100
Genomfört underhåll		-582 358	-138 234
Fastighetsskatt/avgift		-53 145	-56 858
Avskrivningar	Not 3	-98 000	-98 000
Summa fastighetskostnader		-1 794 856	-1 342 192
Rörelseresultat		-439 668	-10 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	935	4 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-18 380	-21 902
Summa finansiella poster		-17 445	-17 403
Årets resultat		-457 113	-27 776
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-95 000	-73 000
Disposition underhållsfond		582 358	138 234
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		487 358	65 234
Resultat efter fondförändring		30 245	37 458

**HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	775 176	873 176
	<u>217 220</u>	<u>217 220</u>
	992 396	1 090 396

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>992 896</u>	<u>1 090 896</u>
----------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	765 513	643 136
Not 8	10 729	6 846
Not 9	<u>94 317</u>	<u>13 195</u>
	870 559	663 177

Kassa och bank

Bankkonto

<u>27 145</u>	<u>17 720</u>
27 145	17 720

Summa omsättningstillgångar

<u>897 704</u>	<u>680 896</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>1 890 600</u>	<u>1 771 792</u>
-------------------------	-------------------------

**HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

216 325

216 325

Fond för yttre underhåll

629 058

694 292

845 383

910 617

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

5 032

-32 426

Årets resultat

-457 113

-27 776

-452 081

-60 202

Summa eget kapital

393 302

850 415

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

835 556

418 558

835 556

418 558

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

76 752

51 752

Leverantörsskulder

164 116

131 330

Fond för inre underhåll

218 236

187 683

Övriga skulder

Not 13

9 873

1 724

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

192 764

130 330

661 741

502 819

Summa skulder

1 497 297

921 377

Summa eget kapital och skulder**1 890 600****1 771 792****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

1 660 700

1 660 700

Ansvarsförbindelser

Fastigo

880

555

**HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 60-årig rak plan som sträcker sig till år 2020 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 15-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

I föreningen finns en städerska anställd på deltid.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31

Förtroendevalda

Styrelsearvode	14 700	13 300
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	3 140	2 326
	<u>19 840</u>	<u>17 626</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	36 494	47 836
Sociala kostnader	13 592	18 667
	<u>50 086</u>	<u>66 503</u>

Totalt

<u>69 926</u>	<u>84 129</u>
---------------	---------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

b



HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 049 184	989 784
	Årsavgifter, lokaler	390 108	382 452
	Hyrer	17 256	17 256
	Övriga intäkter	1 928	45 615
	Bruttoomsättning	1 458 476	1 435 107
	Avgiftsbortfall	-60 288	-60 288
	Avsatt till inre fond	-43 000	-43 000
		1 355 188	1 331 819
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	69 926	84 129
	Fastighetsskötsel och lokalvård	208 850	204 484
	Reparationer	95 401	49 106
	El	41 250	43 931
	Uppvärmning	316 484	321 019
	Vatten	104 994	122 588
	Sophämtning	30 457	33 487
	Övriga avgifter	76 522	73 776
	Förvaltningsarvoden	82 725	85 011
	Övriga driftskostnader	34 744	31 569
		1 061 353	1 049 100
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	33 000	33 000
	Ombyggnader	65 000	65 000
		98 000	98 000
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	870	4 445
	Ränteintäkter skattekonto	65	54
		935	4 499
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	18 380	21 902
		18 380	21 902



HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	1 680 780	1 680 780			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 680 780	1 680 780			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 456 914	-1 423 914			
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000			
Utgående avskrivningar	-1 489 914	-1 456 914			
Utgående planenligt restvärde byggnader	190 866	223 866			
Ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	974 310	974 310			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	974 310	974 310			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-325 000	-260 000			
Årets avskrivningar	-65 000	-65 000			
Utgående avskrivningar	-390 000	-325 000			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	584 310	649 310			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	775 176	873 176			
Taxeringsvärde för Mården 9					
Byggnad - bostäder	8 600 000	7 200 000			
Byggnad - lokaler	1 540 000	1 518 000			
	10 140 000	8 718 000			
Mark - bostäder	2 425 000	2 142 000			
Mark - lokaler	467 000	431 000			
	2 892 000	2 573 000			
Taxeringsvärde totalt	13 032 000	11 291 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	7 642	3 824			
Skattekonto	3 087	3 022			
	10 729	6 846			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 317	13 195			
	94 317	13 195			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	216 325	0	694 292	-32 426	-27 776
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			73 000		-73 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-138 234		138 234
Överföring till balans. Resultat				37 458	-37 458
Årets resultat					-457 113
Belopp vid årets slut	216 325	0	629 058	5 032	-457 113

**HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818**

Noter		2013-12-31		2012-12-31	
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp Nästa års amortering				
	Swedbank Hypotek 2756981409	3,16%	2015-09-11	418 558	51 752
	Swedbank Hypotek 150-040-0484204	3,60%	2016-08-11	493 750	25 000
				912 308	76 752
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			835 556	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			528 548	
Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			76 752	51 752
Not 13	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			5 852	842
	Arbetsgivaravgifter			4 021	882
				9 873	1 724
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			3 427	3 906
	Övriga upplupna kostnader			84 070	20 956
	Förutbetalda hyror och avgifter			105 267	105 468
				192 764	130 330



HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Nässjö 04.04 2014


Anders Hegethorn
Britt Eskilsson
Irene Carlsson
Lars-Erik Hörberg
Peter Eggiman
Rune Carlsson
Ulla-Karin Schagerlind

Vår revisionsberättelse har 14-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor
Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mården 2 i Nässjö

Organisationsnummer 727000-0818

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mården 2 i Nässjö 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.

Revisorernas 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 det 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 2013-12-31 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 HSB brf Mården 2 i Nässjö för år 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.

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 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 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.

Nässjö

2014

Magnus Karlsson

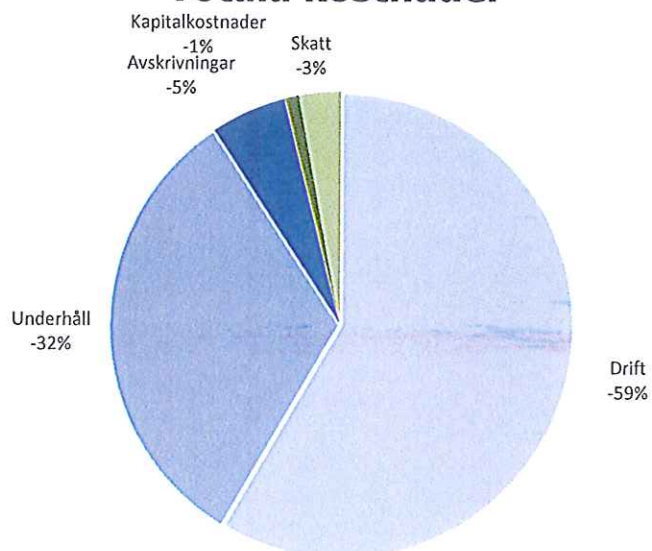
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup

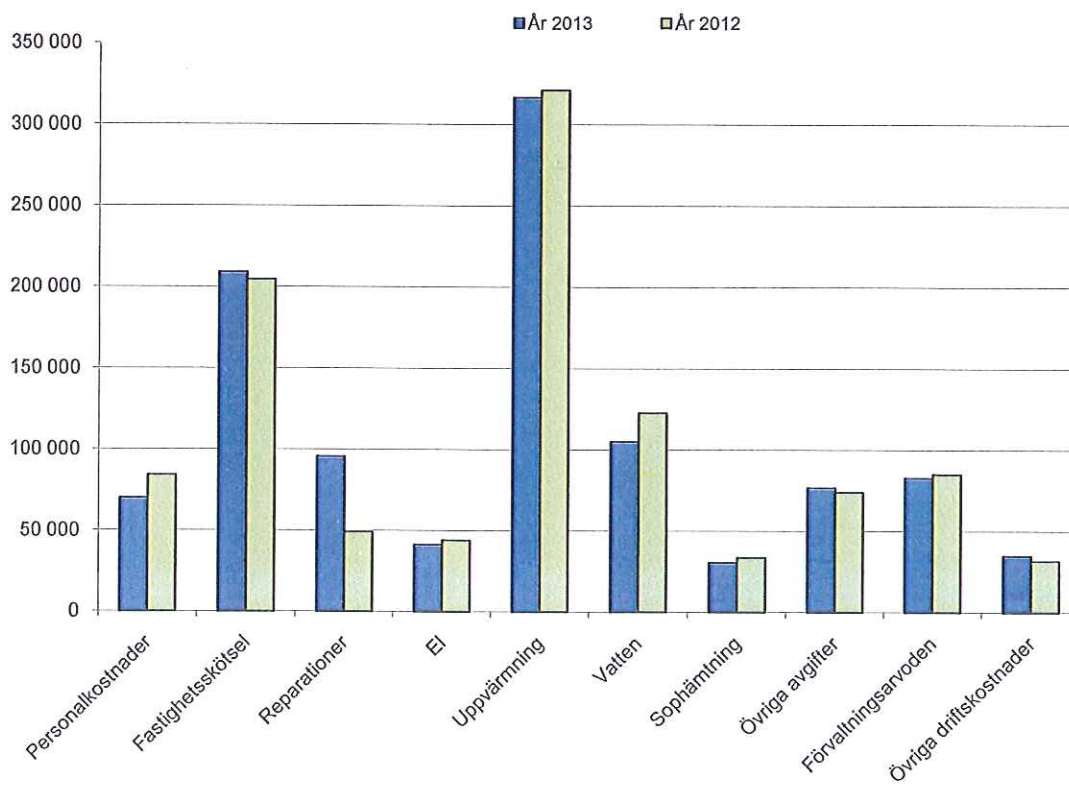
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en förenings förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital.

När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlägga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.