



Styrelsen för HSB brf Mården 2 i Nässjö

Org.nr: 727000-0818

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mården 2 i Nässjö

Org. nr. 727000-0818

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01--2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Mården 9 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Rådhusgatan 36 A, C-D, Rådhusgatan 36 B och Köpmansgatan 14 A-B samt Lokaler Köpmansgatan 14 A-B och Rådhusgatan 36 A, C-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	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 P-platser		5	st			590	m ²
		17	st				
		22	st			590	m ²
Totalt		58	st			2875	m ² _{AK}

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- PCB-sanering
- Påbörjat byggledning för värmesystemet
- Uppdaterat underhållsplanen
- Fasadbelysning
- Värmejustering och genomgång ventilation

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutjustering av värmen
- Nytt avtal med ComHem, billigare prisbild för Brf
- Städfirma anlitad – Elenas Allservice
- Sockel runt hus åtgärdad

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fönster och takpappsbyte (2016-2017)

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2014.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2014-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att årsavgifterna med 4 % 2015-01-01, samt avsättningen till inre fond fryses.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 478kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

AK

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peter Eggiman	ordförande
Lars-Erik Hörberg	vice ordförande
Irene Carlsson	sekreterare
Rune Carlsson	ledamot
Britt Eskilsson	ledamot
Anders Hegethorn	ledamot
Ulla-Karin Schagerlind	ledamot utsedd av HSB Göta

Alexander Burman	suppleant
Marinko Marin	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Erik Hörberg, Irene Carlsson, Rune Carlsson och Britt Eskilsson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

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

Vicevärd har varit HSB Förvaltning.

Revisor har varit Magnus Karlsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Peter Eggiman med Irene Carlsson som suppleant.

AK

Valberedning har varit Ingrid Svensson, sammankallande, och Glenn Svensson.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 450	1 355	1 332	1 286	1 372
Res. efter finansiella poster, tkr	245	-457	-28	-222	-229
Soliditet, %	33 %	21 %	48 %	35 %	40 %
Balansomslutning, tkr	1 951	1 891	1 772	2 539	2 728
Eget kapital, tkr	639	393	850	878	1 078
Taxeringsvärde, tkr	13 032	13 032	11 291	11 291	11 291
- varav byggnad, tkr	10 140	10 140	8 718	8 718	8 718
Underhållsfond tkr	142	629	694	862	1 069
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	478	459	433	433	413
Långfristig Bankskuld kr/m ²	332	365	183	419	439
Räntekostnader kr/m ²	13	8	10	21	27

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	35 277
Årets resultat	<u>245 496</u>
	280 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	120 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-79 095
Balanserad vinst	<u>39 868</u>
	280 773

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 382 605 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ^{AK}



Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 450 426	1 355 188
Summa rörelseintäkter		1 450 426	1 355 188
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 044 615	-1 044 572
Underhåll enligt plan		-79 095	-582 358
Personalkostnader	Not 3	-21 169	-69 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 092	-98 000
Summa rörelsekostnader		-1 175 971	-1 794 856
Rörelseresultat		274 455	-439 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 150	935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 109	-18 380
Summa finansiella poster		-28 959	-17 445
Årets resultat		245 496	-457 113
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		245 496	-457 113
Reservering till fond för yttre underhåll		-120 000	-95 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-200 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		79 095	582 358
Resultat efter fondförändring		4 591	30 245

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 4 744 084 775 176

Mark

217 220 217 220

961 304 992 396

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 5 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

961 804 992 896

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

457 590 765 513

Övriga fordringar

Not 6 16 284 10 729

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7 80 180 94 317

554 054 870 559

Kortfristiga placeringar

Not 8 400 000 0

Kassa och bank

Bankkonto

35 250 27 145

35 250 27 145

Summa omsättningstillgångar

989 304 897 704

Summa tillgångar

1 951 108 1 890 600

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

216 325 216 325

Fond för yttre underhåll

141 700 629 058

358 025 845 383

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

35 277 5 032

Årets resultat

245 496 -457 113

280 773 -452 081

Summa eget kapital

638 798 393 302

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10 758 804 835 556

758 804 835 556

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 76 752 76 752

Leverantörsskulder

117 425 164 116

Fond för inre underhåll

207 195 218 236

Övriga skulder

Not 12 0 9 873

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 152 134 192 764

553 506 661 741

Summa skulder

1 312 310 1 497 297

Summa eget kapital och skulder

1 951 108 1 890 599

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

1 660 700 1 660 700

Ansvarsförbindelser

Fastigo

868

880

AK

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,18 % av anskaffningsvärdet.

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

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	14 700	14 700
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	3 265	3 140
	<u>19 965</u>	<u>19 840</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	315	36 494
Sociala kostnader	889	13 592
	<u>1 204</u>	<u>50 086</u>
Totalt	<u>21 169</u>	<u>69 926</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader. AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 091 148	1 049 184
	Årsavgifter, lokaler	390 108	390 108
	Hyrer	17 316	17 256
	Övriga intäkter	12 202	1 928
	Bruttoomsättning	1 510 774	1 458 476
	Avgiftsbortfall	-60 288	-60 288
	Hysesbortfall	-60	0
	Avsatt till inre fond	0	-43 000
		1 450 426	1 355 188
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	264 662	208 850
	Reparationer	45 360	95 401
	El	38 442	41 250
	Uppvärmning	313 133	316 484
	Vatten	125 920	104 994
	Sophämtning	24 385	30 457
	Kabel-TV, internet	40 099	43 121
	Övriga avgifter	19 039	33 401
	Fastighetsskatt	53 145	53 145
	Förvaltningsarvoden	84 045	82 725
	Medlemsavgifter	16 600	16 600
	Övriga driftskostnader	19 785	18 144
		1 044 615	1 044 572
Not 3	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	315	36 494
	Arvoden	16 700	16 700
	Sociala avgifter	4 154	16 732
		21 169	69 926

AK



Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2079

1960

Ingående anskaffningsvärde

2 655 090

2 655 090

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 655 090

2 655 090

Ingående ackumulerade avskrivningar

-1 879 914

-1 781 914

Årets avskrivningar

-31 092

-98 000

Utgående avskrivningar

-1 911 006

-1 879 914

Utgående bokfört värde**744 084****775 176**

Taxeringsvärde för Mården 9

Byggnad - bostäder

8 600 000

8 600 000

Byggnad - lokaler

1 540 000

1 540 000

10 140 000

10 140 000

Mark - bostäder

2 425 000

2 425 000

Mark - lokaler

467 000

467 000

2 892 000

2 892 000

Taxeringsvärde totalt

13 032 000

13 032 000

Not 5 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

8 010

7 642

Skattekonto

8 274

3 087

16 284

10 729

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 180

94 317

80 180

94 317

Not 8 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2014-12-01	2015-03-02	3 mån	0,40%	400 000
					400 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	216 325	0	629 058	5 032	-457 113
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			95 000		-95 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-582 358		582 358
Överföring till balans. Resultat				30 245	-30 245
Årets resultat					245 496
Belopp vid årets slut	216 325	0	141 700	35 277	245 496

PK



HSB - där ni bygghotarna bor

HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Swedbank Hypotek 2756981409 3,16% 2015-09-11 366 806		51 752
Swedbank Hypotek 150-040-0484204 3,60% 2016-08-11 468 750		25 000
	835 556	76 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		758 804
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		451 796
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	76 752	76 752
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5 852
Arbetsgivaravgifter	0	4 021
	0	9 873
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 101	3 427
Övriga upplupna kostnader	73 632	84 070
Förutbetalda hyror och avgifter	75 401	105 267
	152 134	192 764



HSB - där möjligheterna bör

HSB brf Mården 2 i Nässjö, 727000-0818

Noter

2014-12-31

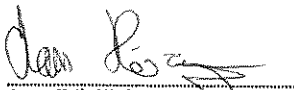
2013-12-31

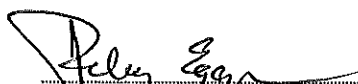
Nässjö 31/3 2015


Anders Hegethörn


Britt Eskilsson


Irene Carlsson

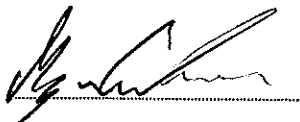

Lars-Erik Hörberg

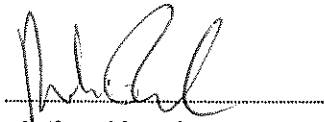

Peter Eggiman


Rune Carlsson


Ulla Karin Schagerling

Vår revisionsberättelse har 15-04-14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

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 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.

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 2014-12-31 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 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.

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.

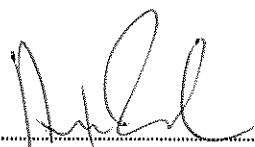
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Nässjö 31/5 2015

Magnus Karlsson
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

150414

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.