

HSB Brf Statsrådet

Årsredovisning 2013



Foto: Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Föreningsstämma onsdag den 15 januari 2014

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdag den 15 januari 2014 kl 19.00

Plats: Statsrådssalen

Dagordning

- 1 Val av ordförande vid stämman
- 2 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 3 Godkännande av röstlängd
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12 Fråga om arvode till styrelse, revisor och valberedning
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Val av fullmäktigeledamot med suppleant i HSB Östra
- 17 Övriga anmälda ärenden
- 18 Avslutning

HSBs Bostadsrättsförening Statsrådet i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1109

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31, vilket är föreningens 69 verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2011/12 hölls den 16 januari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 115 medlemmar, varav 15 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Tolv lägenheter har överlåtits under året.

Styrelsen under verksamhetsåret

Barbro Mattson	ordförande
Patrick Andersson	vice ordförande
Marika Sylvan	sekreterare
Thord Borggren Karlsson	studieorganisatör
Berit Karlsson	ledamot utsedd av HSB
Mikaela Wisjö	suppleant
Yvonne Lagnevik	suppleant
Mattias Qvarnström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marika Sylvan och Thord Borggren Karlsson samt suppleanterna Yvonne Lagnevik och Mattias Qvarnström.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Barbro Mattson, Patrick Andersson, Marika Sylvan och Berit Karlsson, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Ann-Cristin Karlsson med Peter Näckå som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Barbro Mattson med Patrick Andersson som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Monica Näckå, sammankallande och Lilian Lindman.

Vicevärd

Vicevärd har varit Patrick Andersson.



HSBs Bostadsrättsförening Statsrådet i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1109

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Statsrådet 7 med adresser von Leesengatan 3-5 och Mobecksgatan 2, som uppfördes år 1942.

Bostadsrättslägenheter 100 st	4 871,5 m ²
Total bruksarea	4 871,5 m ²

Specifikation av lägenheter

1 r o k	5 st
2 "	72 st
3 "	23 st

Medellägenhetsyta 49 m².

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.
Stadgenlig besiktning av fastigheterna har utförts den 18-19 augusti 2013.

Fastighetsunderhåll

1992-93 Fastigheterna genomgick en omfattande ombyggnad under åren. Ombyggnaden avsåg fasader och balkonger, byte av fönster, byte av takbeläggning, installation av hissar, renovering av badrum och kök samt lokaler i källarplan, utbyte av rörinstallationer, utbyte och komplettering av elinstallationer samt ändring av ventilationssystem. Kostnaden för ombyggnaden, 28 463 000 kr, är aktiverad på fastigheten.
2005 Omlackering av yttersida entrépartier, ommålning av källarfönster och gårdshus.
2006 Uppgrävning och byte av vattenledning.
2007 Föreningen övergick till kollektiv mätning av hushållsel.
2009 Renovering av balkongplattor.
2010 Byte av termostatventiler.
2011 Underhåll av hissar enligt avtal. Vatten- och energibesparande åtgärder utfördes.

Avsättning till fonden för yttre underhåll följer den av styrelsen antagna underhållsplanen.

Ekonomi

Resultat och ställning (kkkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 333	4 235	4 244	4 237	4 229
Rörelseresultat	309	791	1 124	878	-136
Resultat efter finansiella poster	-534	-40	271	34	-989
Balansomslutning	23 372	24 812	25 004	25 257	25 380

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll och reparationer

Den i maj 2012 påbörjade renoveringen av föreningens tvättstugor har nu slutförts. Samtliga 4 tvättstugor, 7 torkrum och 3 toaletter har fått nya ytskikt. Klinkergolv, kakling av väggar samt ommålning av de partier som inte kaklas. Efter den lyckade renoveringen valde styrelsen att gå vidare och även fräscha upp föreningens källargångar i samma stil, dvs klinker på golven och ommålning av vägg och dörrpartier. Många av föreningens medlemmar har spontant framfört sitt gillande av de nyrenoverade utrymmena, vilket ledde till ett informationsmöte där IBAB presenterade en offert på renovering av badrum. Offerten antogs av 14 enskilda medlemmar.
Sotning och OVK har också utförts under året, samt en hård beskärning av de 70-åriga tujorna utanför von Leesengatan 3.

I samband med låneomsättning den 15 augusti 2013 gjordes en extra amortering med 480 000 kr.

m

HSBs Bostadsrättsförening Statsrådet i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1109

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 oktober 2012 med 2,5%. Genomsnittlig årsavgift är 886 kr/m² inklusive hushållsel.

Studie- och fritidsverksamhet

Aktiviteter anordnade under året redovisas i separat bilaga.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 10-åriga underhållsplanen men inte enligt den 20-åriga och 40-åriga underhållsplanen.

Föreningen har ett fasträntekonto hos Länsförsäkringar AB. Placeringen är bunden till 2013-11-21 med en ränta till 4,60 %.

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 1,5 % från 1 januari 2014.

Framtida underhåll

Styrelsen tittar på ett eventuellt byte av belysningen i föreningens trapphus och källargångar. För att minska vår energiförbrukning långsiktigt, samtidigt som vi värnar om miljön. Något beslut har ännu ej fattats.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	277 333,00 kr
Årets resultat	-533 855,56 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 095 861,48 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	400 000,00 kr
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	160 000,00 kr
Överföring till balanserat resultat	<u>2 005,92 kr</u>
	-533 855,56 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 061 814 kr och balanserat resultat till 279 339 kr.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	4 333 316	4 235 256
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 629 846	-2 527 709
Underhåll	3	-1 095 861	-617 783
Avskrivningar	4	-298 600	-298 600
		-4 024 308	-3 444 092
Rörelseresultat		309 009	791 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		108 503	129 034
Räntekostnader och liknande poster		-951 367	-960 175
		-842 864	-831 141
Resultat efter finansiella poster		-533 856	-39 977
ÅRETS RESULTAT		-533 856	-39 977

mw

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	20 379 754	20 678 354
Mark		135 000	135 000
		20 514 754	20 813 354
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB Östra		500	500
		500	500
<u>Långfristiga placeringar</u>			
Fasträntekonto Länsförsäkringar Bank AB		2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		22 515 254	22 813 854
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 470	1 100
Övriga fordringar	5	40 214	8 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	570 927	516 138
		612 611	526 122
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden inlåning HSB Östra		0	900 000
		0	900 000
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		244 020	572 509
		244 020	572 509
Summa omsättningstillgångar		856 630	1 998 632
SUMMA TILLGÅNGAR		23 371 884	24 812 486

72

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		208 065	208 065
Upplåtelseavgifter		70 980	70 980
Fond för yttre underhåll		2 597 675	2 640 458
		2 876 720	2 919 503
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		277 333	274 527
Årets resultat		-533 856	-39 977
		-256 523	234 550
Summa eget kapital		2 620 198	3 154 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 952 978	20 535 357
		19 952 978	20 535 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	103 000	133 000
Leverantörsskulder		85 373	426 603
Övriga skulder	9	0	3 520
Fond för inre underhåll	10	202 879	192 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	407 457	367 153
		798 709	1 123 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 371 884	24 812 486
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	12	29 997 000	29 997 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MW

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

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

Byggnader

Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivning sker enligt en rak plan som sträcker sig till år 2082.

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 vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2012 års taxering till 7 705 tkr.

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	4 307 033	4 210 596
Hyrer	35 315	36 065
Övriga intäkter	6 010	3 637
<i>Brutto</i>	<i>4 348 358</i>	<i>4 250 298</i>
Avsättning till inre fond	-15 042	-15 042
Summa	4 333 316	4 235 256

Not 2 Drift	2013	2012
Reparationer och löpande underhåll	175 665	154 369
El	352 042	365 772
Uppvärmning	785 041	774 692
Vatten	167 340	169 313
Sophämtning	115 906	117 885
Övrig renhållning, snörenhållning OVK ingår med 88 750 kr	89 181	0
Försäkringar	69 034	62 553
Kabel-tv	92 717	90 373
Fastighetsskötsel	317 547	308 415
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	110 890	140 650
Förvaltningskostnader	159 317	166 439
Revisionskostnader	7 538	7 763
Medlemsavgifter	37 430	37 233
Övriga kostnader	40 921	37 769
<i>Driftskostnader</i>	<i>2 520 569</i>	<i>2 433 227</i>
Styrelsearvode och övriga arvoden	38 160	30 350
Vicevärdsarvode	40 425	36 750
Föreningsvald revisor	3 630	3 300
Övriga arvoden	4 500	5 350
Sociala avgifter	<u>22 562</u>	<u>18 732</u>
<i>Förtroendevalda och personalkostnader</i>	<i>109 277</i>	<i>94 482</i>
Summa	2 629 846	2 527 709

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

Not 3 Underhåll	2013	2012
Genomfört underhåll enligt underhållsplan	1 095 861	617 783
Summa	1 095 861	617 783

Not 4 Byggnader	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 858 000	29 858 000
Utgående anskaffningsvärde	29 858 000	29 858 000
Ingående avskrivningar	-9 179 646	-8 881 046
Årets avskrivningar	-298 600	-298 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 478 246	-9 179 646
Utgående planenligt restvärde	20 379 754	20 678 354

Taxeringsvärde (kkkr)	2013		
Värdeår 1942	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	25 000	409	25 409
Mark	10 600	0	10 600
	35 600	409	36 009
Taxeringsvärde 2012			36 615

Not 5 Övriga fordringar	2013	2012
Skattefordran	39 214	7 884
Övriga fordringar	1 000	1 000
Summa	40 214	8 884

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetald sophämtning	7 594	7 128
Förutbetald fastighetsförvaltning	52 782	95 664
Förutbetald fastighetsförsäkring	61 755	53 857
Förutbetald kabel-tv/bredband	7 801	7 577
Upplupna ränteintäkter	440 995	351 912
Summa	570 927	516 138

Not 7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 065	70 980	2 640 458	274 527	-39 977
Disposition enl. stämmobeslut			-42 783	2 806	39 977
Årets resultat					-533 856
Belopp vid årets slut	208 065	70 980	2 597 675	277 333	-533 856

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Skuld 13-08-31	Amortering Inom 1 år	Amortering Inom 2-5 år	Amortering Senare än 5 år
Skuld	20 055 978	103 000	412 000	19 540 978
Långgivare	Andel	Ränteändr.	Räntesats	Låneskuld
SBAB	23%	2016-08-22	4,04	4 599 805
SBAB	40%	2017-03-30	5,22	7 990 000
SBAB	20%	2017-11-18	4,99	3 931 510
Statshypotek	17%	2018-07-30	3,50	3 534 663
	100%			20 055 978
Avgår kortfristig del				-103 000
				19 952 978

Not 9 Övriga skulder	2013	2012
Överlåtelse-/pantsettningsavgifter	0	3 520
Summa	0	3 520

Not 10 Fond för inre underhåll	2013	2012
Ingående värde	192 799	197 590
Uttag	-4 962	-19 833
Avsättning	15 042	15 042
Utgående värde	202 879	192 799

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupen fastighetsförvaltning	30 283	7 500
Förutbetalda hyror/årsavgifter	356 190	331 364
Upplupna räntekostnader	20 984	28 289
Summa	407 457	367 153

Not 12 Ställda säkerheter

2013

2012

Uttagna pantbrev

29 997 000

29 997 000

Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut

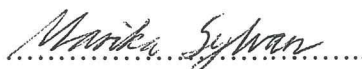
29 997 000

29 997 000

Norrköping 2013-10-24



Barbro Mattson



Marika Sylvan



Patrick Andersson

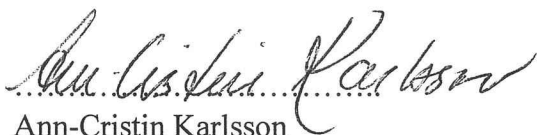


Thord Borggren Karlsson



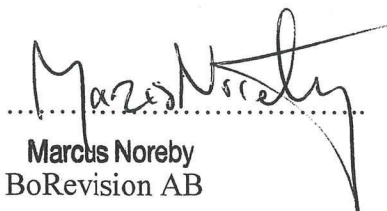
Berit Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-10-25



Ann-Cristin Karlsson

Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Statsrådet i Norrköping, org.nr. 725000-1109

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statsrådet i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta 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 den 31 augusti 2013 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 Brf Statsrådet i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

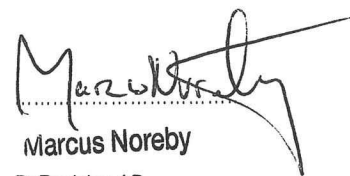
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 25/10 2013



Ann-Cristin Karlsson

Av föreningen vald
revisor



Marcus Noreby

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Fritidsaktiviteter i HSB Brf Statsrådet 2013



.... Trädgården

I sommar har vi skött våra växter och blommor i våra fina blomsterarrangemang i trädgårdens olika hörn. Engagerade medlemmar har skött ogräsrensningen av kullen och sommarbevattningen av krukor och rabatter efter ett fastställt veckoschema. Blommor och växter har planterats och bytts ut. Boservice har gjort arbetet med gräsmattor och gångar. Vår fina julgran lyste även i år i trädgårdens vintermörker.

Höstarbetsdagen 2012

Den gemensamma höstarbetsdagen avslutade sommarsäsongen. Vi ordnade för vintern, tog bort sommarblommorna, tog upp Dahlia- och gladiolusknölarna, flyttade in olivträdet samt ställde in möblerna. Arbetsdagarna avslutades i vanlig ordning med fika och korvgrillning i trädgården.

Vårens arbetsdag 2013

Vårens gemensamma arbetsdag inleddes med att göra iordning för sommaren. Det var som vanligt de c:a 15 mest engagerade som ställde upp och gjorde jobbet. Rabatterna fick ny jord och gödning. Växterna planterades. Trädgårdsmöblerna bars på plats. Arbetet gick snabbt och smidigt.

Trivselaktiviteter med Fritidsgruppen

Adventskaffet

Vår tradition är att bjuda på adventskaffe lockade 25 personer.

Den engagerade fritidsgruppen med Lilian Lindman, Marika Sylwan, Barbro Mattson och Patrick Andersson har förberett och arbetat med våra gemensamma arbeten och aktiviteter.

Gemensamma och uppskattade grillkvällar i trädgården

Många har berättat att de uppskattat våra trivselkvällar i trädgården med trevlig samvaro och grillning vid fyra tillfällen i sommar.



Årets studiecirkel om bl. a. Moa Martinssons böcker och hennes liv

Vi träffades i Satsrådssalen. Gruppen beslöt att göra en gemensam bussresa till Söderköping, Stegeborg och Vikbolandets Strutsfarm den 25 maj. En uppskattad föreläsning i cirkeln om Söderköping av Lars Sylwan från S:t Ragnhilds Gille. Studiecirkeln leddes av vår ordförande. I Söderköping åt vi på egen hand och fick en fin guidning. Därefter stannade vi till vid Stegeborgs slottsruin och avslutade bussresan med ett besök på strutsfarmen och visning av strutsarna. Några passade på att handla i butiken.



HSB-Kurser och information

Flera styrelseledamöter har under året deltagit i träffar och olika kurser anordnade av HSB Östra.

Vid pennan

Thord Borggren Karlsson, studieorganisatör

HSB Brf Statsrådet

Budget 2014

	<i>Budget</i> <i>2014</i>	<i>Bokslut</i> <i>2013-08-31</i>	<i>Budget</i> <i>2013</i>
Årsavgifter	4 359 000	4 307 033	4 307 000
Hyror	30 000	35 315	30 000
Avsättning inre fond	-15 000	-15 042	-15 000
Övriga intäkter	0	6 010	0
Intäkter	4 374 000	4 333 316	4 322 000
Reparationer löpande underhåll	-175 000	-175 665	-175 000
El	-360 000	-352 042	-375 000
Uppvärmning	-825 000	-785 041	-875 000
Vatten	-175 000	-167 340	-185 000
Sophämtning	-125 000	-115 906	-130 000
Övrig renhållning, snöröjning	-55 000	-89 181	-55 000
Fastighetsförsäkring	-73 000	-69 034	-68 000
Kabel-TV, bredband	-96 000	-92 717	-93 000
Fastighetsskötsel	-327 000	-317 547	-317 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-111 000	-110 890	-141 000
Förvaltningskostnader	-168 000	-159 317	-168 000
Revisionskostnader	-8 000	-7 538	-8 000
Medlemsavgift	-38 000	-37 430	-38 000
Övrig kostnad	-47 000	-40 921	-42 000
Löner	-6 000	-4 500	-6 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-40 000	-38 160	-34 000
Vicevärdsarvode	-40 000	-40 425	-37 000
Föreningsvald revisor	-4 000	-3 630	-3 000
Sociala avgifter	-23 000	-22 562	-21 000
Driftskostnader	-2 696 000	-2 629 846	-2 771 000
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-123 000	-1 095 861	-123 000
Avskrivningar	-299 000	-298 600	-299 000
Rörelseresultat	1 256 000	309 009	1 129 000
Ränteintäkter	61 000	108 503	102 000
Räntekostnader	-921 000	-951 367	-954 000
Resultat efter finansiella poster	396 000	-533 856	277 000
Resultat	396 000	-533 856	277 000
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	123 000	1 095 861	123 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-519 000	-560 000	-400 000
Resultat efter fondreglering	0	2 006	0

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning enligt årsredovisningslagen.

En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga 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 inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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 även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt lång-fristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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. Enligt denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, (se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen). Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet till kreditgivare för 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 (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrätts-föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.