HSB Brf 202 Banken i Tierp

Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2012-2013

Styrelsen för HSB Brf 202 Banken i Tierp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 254 020 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 883 189 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 59 375 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 444 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	444	444	434	427	427
Låneskuld kr/kvm	687	708	728	744	764
Likvida medel	3 965	3 672	3 420	3 205	3 624
Soliditet	55,0%	52,6%	49,7%	46,7%	49,8%
Årets resultat	254	324	219	-407	304
Eget kapital	3 254	3 000	2 676	2 457	2 865
varav underhållsfond	2 258	2 180	1 888	2 306	1 992
Utfört underhåll	59	179	73	676	11

Fastighet

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 18 139 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 175 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1968. Tillbyggnad av "rullatorförråd" 2011-2012.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	8
med sammanlagd yta av 3 240 kvm	2 rok	24
	3 rok	16
Summa bostadslägenheter		48

Lokaler med hyresrätt	2
P-plats med motorvärmare	21

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

- Bredband har installerats i fastigheten.
- Omläggning av tak och målningar av plåtar på tak har uppskjutits till 2015/2016 efter att besiktning utförts av fackman.
- Staketet som byttes ut 2011/2012 måste målas 2014. Även målningsarbeten på trappräck till källare samt källargolv, på grund av slitage, bör slutföras. Kostnad ca 70 000 kr.
- Datautrustning samt iordningställande av kontor i källaren. Kostnad ca 15 000 kr.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 258 313. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 258 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 59 375 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 2013-07-02.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48.
Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Eva Larsson	ordförande
Catharina Löfström (flyttat 1/8-13)	vice ordförande
Hans Frisk	sekreterare
Anny Elmesiöö	ledamot
Jan-Erik Jansson	ledamot
Lisa Eriksson	ledamot

Suppleanter är:

Lennart Sjölén
P-O Jansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Lisa Eriksson, Anny Elmesiöö och Jan-Erik Jansson samt suppleant Lennart Sjölén

Revisorer

Revisorer är Karin Lindroth, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Bernt Jansson och Eivor Frisk med Bernt Jansson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-01-16.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- LTL Bygg har skött snöröjning. Avtalet har upphört. Ny upphandling pågår.
- Städning trapphus och källare. Avtal med Cimzon Clean.
- Hisservice. Avtal med Kone.
- Trädgård och sopor sköts av Lennart Sjölén, suppleant och vicevärd.
- Även Föreningens medlemmar hjälper till vid behov.

Administration

Lennart Sjölén med skötsel av gräsmattor och rabatter samt behjälplig vid sophämtningen. Byte av lampor mm.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2013-08-31	629 169
Årets resultat	254 020
Att disponera	883 189

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	258 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-59 375
Balanserat resultat	684 564
	883 189

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Nettoomsättning	1	1 470 739	1 459 319
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 001 578	- 792 308
Underhåll	3	- 59 375	- 179 405
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 58 330	- 62 955
Avskrivningar	5	- 99 476	- 97 126
Bruttoresultat		251 980	327 525
Rörelseresultat		251 980	327 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	83 635	77 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 81 596	- 80 386
Resultat efter finansiella poster		254 020	324 404
Årets resultat		**254 020**	**324 404**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	1 711 264	1 810 740
Mark	5	160 253	160 253
		1 871 517	1 970 993
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Aktier och andelar		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 872 017	1 971 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
I avräkning med HSB Uppsala		1 023 647	787 436
Avräkning skatter och avgifter		77	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 091	58 151
		1 108 816	845 662
Kortfristiga placeringar	8	2 941 248	2 884 530
Summa omsättningstillgångar		4 050 064	3 730 192
Summa tillgångar		**5 922 081**	**5 701 685**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-08-31	2012-08-31
Bundet eget kapital			
Insatser		112 990	112 990
Fond för yttre underhåll		2 258 313	2 179 718
		2 371 303	2 292 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		629 169	383 361
Årets resultat		254 020	324 404
		883 189	707 765
Summa eget kapital	9	3 254 492	3 000 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 183 194	2 274 024
		2 183 194	2 274 024
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	85 164	65 576
Leverantörsskulder		37 901	40 771
Skatteskulder		19 628	25 237
Fond för inre underhåll		144 979	142 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	196 722	153 070
		484 395	427 188
Summa skulder och eget kapital		**5 922 081**	**5 701 685**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 228 600	5 228 600
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan varav 14 år kvarstår. Rullatorförrådet skrivs av linjärt på 20 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.
Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 692 818 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01 - 2013-08-31	**2011-09-01 - 2012-08-31**
till styrelsen	31 520	28 060
till föreningsvald revisor	870	870
löner och andra ersättningar	6 920	0
sociala kostnader	8 513	5 383
summa	47 823	34 313

Not 1 Nettoomsättning

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	1 437 948	1 437 998
Avsättning till inre fond	-9 074	-9 074
Hyresintäkter lokaler	9 600	9 600
Hyresintäkter p-platser	11 400	11 200
Överlåtelseavgift	3 326	3 210
Pantförskrivningsavgift	1 770	1 296
Övriga intäkter	15 769	5 089
	1 470 739	1 459 319

Not 2 Driftkostnader

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Fastighetsskötsel	179	0
Serviceavtal	32 401	62 990
Entreprenadstäd	35 151	35 758
Besiktningskostnader	3 720	0
Snörenhållning	19 064	13 775
Förbrukningsmaterial	3 116	4 435
Reparationer	61 770	22 223
Elavgifter	66 391	68 066
Uppvärmning	341 432	315 170
Vatten och avlopp	116 971	43 386
Sophämtning	36 008	25 440
Fastighetsförsäkringar	29 516	28 508
Kabel-TV, bredband m.m.	52 306	34 304
Styrelsearvode	31 520	28 060
Revisionsarvode	8 470	8 198
Administrativ förvaltning enligt avtal	67 732	65 788
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Vicevärdsarvode	6 920	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 513	5 383
Övriga driftkostnader	65 698	16 124
	1 001 578	792 308

Not 3 Underhållskostnader	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Planerat underhåll mark	2 500	76 500
Planerat underhåll källare	0	63 305
Planerat underhåll värme	0	39 600
Planerat underhåll vatten och avlopp	56 875	0
	59 375	179 405

Not 4 Ränteintäkter och liknande	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	10 151	11 101
Ränteintäkter från placeringar	73 453	66 093
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	29	71
Ränteintäkter från skattekonto	2	0
	83 635	77 265

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2013-08-31	2012-08-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	3 548 006	3 379 247
Årets anskaffningar	0	168 759
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 737 266	-1 640 140
Årets avskrivningar, byggnader	-99 476	-97 126
Bokförda värden byggnader	1 711 264	1 810 740
Mark	160 253	160 253
Utgående planenligt restvärde fastigheter	1 871 517	1 970 993
Taxeringsvärde byggnader	14 175 000	12 229 048
Taxeringsvärde mark	3 964 000	3 567 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2013-08-31	2012-08-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	500	500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsavgift	18 547	21 061
Kabel TV-avgifter m.m.	35 868	2 859
Förvaltningsavtal	0	3 567
Upplupna ränteintäkter	30 676	30 664
	85 091	58 151

Not 8 Kortfristiga placeringar

			2013-08-31
	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,39%	2013-10-19	639 939
HSB Uppsala, bunden placering	1,63%	2014-05-14	1 056 228
HSB Uppsala, bunden placering	1,54%	2013-09-07	1 245 081
			2 941 248

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps-årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	112 990			112 990
Underhållsfond	2 179 718	78 595		2 258 313
Balanserat resultat	383 361	245 809		629 170
Redovisat resultat	324 404	-324 404	254 020	254 020
	3 000 473			3 254 492

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,97%	2018-06-01	1 505 358
Stadshypotek	4,97%	2016-03-30	763 000
Summa			2 268 358
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			85 164
Summa			2 183 194
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			1 842 538

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	**2012-08-31**
Löner och arvoden	28 120	16 790
Arbetsgivaravgifter	8 835	5 275
Kostnader för förvaltningsavtal	7 362	0
Arvode revision	7 180	6 918
Elavgifter	4 600	0
Förutbetalda hyror och avgifter	119 832	117 456
Upplupna räntekostnader	6 093	6 631
Övrigt upplupet och förutbetalt	14 700	0
	196 722	153 070

Tierp 2013-

Eva Larsson

Per-Olof Jansson

~~Catharina Löfström~~
PO Jansson
adjungerad

Hans Frisk

Anny Elmesiöö

Jan-Erik Jansson

~~Lisa Eriksson~~
Lennart Björkell
adjungerad

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-12-17

Karin Lindroth
Av föreningen vald revisor

Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 202 Banken i Tierp, org.nr. 717300-0824

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 202 Banken i Tierp 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. 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 årsredovis-ningslagen. 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 202 Banken i Tierp 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.

Uppsala den 17 /12- 2013

Ulrika Arnlöv

Av föreningen vald
revisor

Elias Vesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning
En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Avskrivning
Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråktas i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).