



ÅRSREDOVISNING 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAGERSTRAND I TROLLHÄTTAN

Organisationsnummer 769614-4745



HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

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 nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen placeringar dels omsättningstillgångar såsom hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Fagerstrand i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013 01 01 - 2013 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Fastigheter

Föreningens fastighet Granliden 1 färdigställdes år 2009. På fastigheten finns 3 fler-bostadshus samt 2 parhus.

Adress

Adresser är Albertsvägen 2 A-G, Trollhättan.

Antal objekt

56 st. bostäder om 5 526m², samt 56 st garage och 37 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

- 3 st 2 rum och kök
- 30 st 3 rum och kök
- 16 st 4 rum och kök
- 7 st 4-5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Folksam.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och med Vänersborgs Farmartjänst ek för ang. teknisk förvaltning och lokalvård samt med Spikbussen Fastighetsjour ang. jourservice.

Föreningen har avtal med Inspecta Svenska AB och med Kone AB ang. besiktningar och service av hissar och med Brand & Säkerhetstjänst AB ang. brandsäkerhetsutrustning.

Föreningen har även avtal med Telia Sonera Sverige AB avseende informationsöverföring samt med Bixia ang. elleverans.

Energideklaration har upprättats.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utförs löpande.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enl BFS 1996:56 har skett 2009 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2015.

Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	4 206	4 706	4 605	4 402	3 135
Rörelseresultat tkr	1 538	2 735	2 676	2 537	1 975
Årets resultat tkr	63	1 007	970	749	699
Balansomslutning tkr	163 456	163 611	162 545	161 684	160 996
Avgifts- & hyresbortfall %	0,3	0,2	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	726,75	726,75	702,17	685,00	685,00
Fond för yttre underhåll, tkr	1 628	1 228	853	500	0

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets väsentliga händelser

Det har varit ett händelserikt år där styrelsen fortsatt att fokusera på att få entreprenaden färdigställd. Styrelsen har konsulterat juridisk expertis i arbetet med att fullfölja det förlikningsavtal som tecknades 2012 med HSB Boprojekt Götaland KB.

Föreningen förvärvade genom avtal ett markområde från Trollhättans Stad där HSB uppförde tre friliggande garage, så att samtliga lägenheter nu har kunnat tilldelas en egen garageplats. Två hissar installerades för direktförbindelse från stora garaget till hus B resp. hus C.

Dekorationsbelysning installerades för trädgruppen med bokar samt för stenmuren mot älven.

Styrelsen har även velat göra medlemmarna direkt delaktiga i föreningens goda ekonomi. December månads avgift efterskänktes. Avgiften för garageplats togs bort liksom även kostnaden för bredband/TV/telefon.

Under året skedde ett byte av HSBs styrelserepresentant.

Årets aktiviteter

Medlemsinformation har skriftligen getts ut vid tre tillfällen och informations- och diskussionsmöten "Öppet hus" har skett tre gånger.

En höstfest arrangerades i garaget under oktober.

Två styrelseledamöter deltog i HSBs kurs för föreningsekonomi.

Miljöansvarige kontaktade Trollhättans Stad som skall säkra utfarten mot Albertsvägen med skyltar och annan markering.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast fr.o.m. 2012 01 01 med 3,5 %. Därefter uppgår den genomsnittliga årsavgiften till 726,75 kr per m² lägenhetsyta.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013 05 20. I stämman deltog 31 st medlemmar.

Medlemsantal

Antal medlemmar i föreningen är 54 st, varav 53 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under året har 4 st bostadsrätter överlåts. De 3 bostadsrätter som inte sålts ägs av HSB Nordvästra Götaland i enlighet med tecknat garantiavtal.

Styrelse

Bo Dahl	ordförande
Jan Johnsson	vice ordförande
Olof Henriksson	sekreterare
Tony Drechsel	ledamot
Jerker Hall	ledamot
Nettan Larsson	ledamot
Torsten Gunnarsson	utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Elisabeth Halvors	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Bo Dahl, Jan Johnsson, Olof Henriksson och Tony Drechsel samt suppleanten Elisabeth Halvors.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Dahl, Jan Johnsson, Olof Henriksson och Tony Drechsel, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Tony Drechsel.

Revisor

Revisorer har varit Claes Waldstein med Berth Hilmerzon som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige har varit Bo Dahl med Jan Johnsson som suppleant.

Valberedning

I valberedningen har ingått John-Rolf Johansson, sammankallande, och Britt Alfredsson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Claes Waldstein.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014

Avsättning till yttre underhållsfond budgeterades för 2014 till 350 000 kr.

Framtida underhåll

Under våren 2014 kommer femårig garantibesiktning att ske och förhoppningsvis skall alla avtalade och garantirelaterade arbeten slutföras under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna hålls oförändrade fr.o.m. 2014 01 01. Den genomsnittliga årsavgiften per m² lägenhetsyta uppgår till 726,75 kronor. Avgift för garage och bredband/TV/telefon ingår i månadsavgiften.

Behov av kommande avgiftshöjningar kan ännu ej bedömas. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat om ändrade redovisningsnormer för avskrivningar. Riktlinjer för bostadsrättsföreningar väntas under våren.

Förslag till resultatdisposition

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

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 796 512
Årets resultat	<u>63 452</u>
	1 859 964

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll	350 000	enligt budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>1 509 964</u>	
	1 859 964	

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

**HSB brf Fagerstrand i Trollhättan**

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 205 522	4 705 615
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 402 745	-1 734 390
Avskrivningar byggnader		-265 000	-236 000
Summa fastighetskostnader		-2 667 745	-1 970 390
Rörelseresultat		1 537 777	2 735 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	49 339	56 737
Räntekostnader långfristiga skulder		-1 523 664	-1 785 089
Summa finansiella poster		-1 474 325	-1 728 352
Årets resultat		63 452	1 006 873
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-350 000	-400 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-350 000	-400 000
Resultat efter fondförändring		-286 548	606 873



HSB brf Fagerstrand i Trollhättan

Balansräkning

2013-12-31 2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 4	153 119 000	153 384 000
	5 610 000	5 400 000
	<u>158 729 000</u>	<u>158 784 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

En andel i HSB Nordvästra Götaland

500	500
<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>158 729 500</u>	<u>158 784 500</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB NVG

Skattekonto

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	455 662	2 699 940
	1 521	1 521
Not 5	<u>169 337</u>	<u>125 118</u>
	626 520	2 826 579

Fastränteplaceringar i HSB Nordvästra Götaland

4 100 000	2 000 000
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 726 520</u>	<u>4 826 579</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>163 456 020</u>	<u>163 611 079</u>
--------------------	--------------------

**HSB brf Fagerstrand i Trollhättan****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 6

Bundet eget kapital

Insatser

110 438 000

110 438 000

Underhållsfond

1 628 000

1 228 000

112 066 000111 666 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 796 512

1 189 640

Årets resultat

63 452

1 006 873

1 859 9642 196 512

Summa eget kapital

113 925 964113 862 512**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 7

48 838 000

48 838 000

48 838 00048 838 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

208 098

225 614

Övriga skulder

Not 8

1 535

1 617

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

482 423

683 335

692 056910 567

Summa skulder

49 530 05649 748 567**Summa eget kapital och skulder****163 456 020****163 611 079****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

49 104 000

49 104 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB brf Fagerstrand i Trollhättan****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket 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 månadsavgifter, resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,17 % av anskaffningsvärdet.

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. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	114 583	0
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	2 277	275
Sociala kostnader	41 455	9 420
	<u>191 315</u>	<u>39 695</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Fagerstrand i Trollhättan

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 015 944	4 015 944
	Hyror	190 843	328 040
	Bortfall hyror	-14 417	-10 657
	Avgiftsfri månad	-364 662	0
	Elavg	229 967	224 448
	Informationsöverföring	147 840	147 840
	Övriga intäkter	7	0
		4 205 522	4 705 615
Not 2	Drift		
	Personalkostnader mm	191 315	39 695
	Fastighetsskötsel och lokalvård	492 316	339 481
	Tv/datakostnader	143 472	143 472
	Reparationer	282 901	27 946
	El	321 522	318 390
	Uppvärmning	396 707	390 219
	Vatten	102 871	110 941
	Renhållning	43 255	40 768
	Försäkringar	43 695	41 740
	Administration och revision	96 519	93 307
	Övriga driftskostnader	288 171	188 430
		2 402 745	1 734 390
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	6 118	4 628
	Övriga ränteintäkter	43 221	52 109
		49 339	56 737

**HSB brf Fagerstrand i Trollhättan**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 4 Byggnader och ombyggnader**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	154 142 000	154 142 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 142 000	154 142 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-758 000	-522 000
Årets avskrivningar	-265 000	-236 000
Utgående avskrivningar	-1 023 000	-758 000

Bokfört värde byggnader och ombyggnader	153 119 000	153 384 000
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde för Granliden 1

Byggnad - bostäder	47 000 000	49 000 000
	47 000 000	49 000 000

Mark - bostäder	10 200 000	9 400 000
	10 200 000	9 400 000

Taxeringsvärde totalt	57 200 000	58 400 000
-----------------------	------------	------------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Vattenavgifter	9 826	0
Fastighetsförsäkring	76 676	43 695
Home-Solutions	4 673	4 673
Uddevalle Brandservice	1 412	0
HSB Nordvästra Götaland	76 750	76 750
	169 337	125 118

Not 6 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 438 000	0	1 228 000	1 189 640	1 006 873
Vinstdisp enl. stämmobeslut			400 000	606 873	-1 006 873
Årets resultat					63 452
Belopp vid årets slut	110 438 000	0	1 628 000	1 796 512	63 452

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	33340591	2,90%	2016-03-28	13 200 000	0
SEB Bolån	33336101	2,90%	2016-03-28	22 438 000	0
SEB Bolån	36216069	2,52%	2015-04-28	13 200 000	0
				48 838 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	48 838 000
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	48 838 000
---	------------



HSB brf Fagerstrand i Trollhättan

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 8 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	750	832
Arbetsgivaravgifter	785	785
	1 535	1 617
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	34 352	211 815
Elkostnader	80 047	84 588
Uppvärmning fjärrvärme	52 862	70 120
Arvode BoRevision	7 915	7 617
Övriga upplupna kostnader	21 201	2 438
Förutbetalda hyror och avgifter	286 046	306 757
	482 423	683 335

Trollhättan 28/4 2014
Bo Dahl
Jan Johnsson
Olof Henriksson
Jerker Hall
Nettan Larsson
Tony Drechsel
Torsten GunnarssonVår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2014
Claes Waldstein
Av föreningen vald revisor
Mikael Lenrup
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Fagerstrand i Trollhättan

Organisationsnummer 769614-4745

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB brf Fagerstrand i Trollhättan

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Fagerstrand i Trollhättan

för 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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Trollhättan

28/1 2014

Claes Waldstein

Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL): Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta

en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.