

Styrelsen för Brf Ritaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 223 330 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -126 550 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 170 557 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 500 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Årsavgifterna höjdes 2013-01-01 med 5 %.

Under året har vi haft många läckande element som orsakat 8 stycken försäkringsskador. Kostnaden för byte av element samt försäkringsskador har uppgått till 249 724 kronor.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	500	477	477	433	433
Låneskuld kr/kvm	1 712	1 720	1 163	1 188	1 214
Likvida medel	961	1 082	1 761	1 960	2 282
Kassalikviditet	164,3%	173,3%	302,8%	278,5%	425,1%
Överskott för underhåll kr/kvm	63	29	40	8	77
Årets resultat	-223	-353	-159	-642	-273
Eget kapital	1 574	1 798	2 150	2 309	2 951
varav underhållsfond	1 176	1 378	1 756	1 974	1 885
Utfört underhåll	171	139	88	417	412

Fastighet

Föreningens fastighet Sala Backe 5:17 har ett taxeringsvärde uppgående till 38 485 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 085 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1975.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rokokvrå	16
med sammanlagd yta av 5 016 kvm	2 rok	32
	3 rok	32
Summa bostadslägenheter		<u>80</u>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Planerat underhåll har utförts i undercentralen med 117 557 kronor, byte av reningsfilter och extra expansionskärl.

Slamspolning av alla avlopp har utförts till ett belopp av 53 000 kronor.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 175 977 kr. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 170 557 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 24 oktober 2014.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Lars Petersson	ordförande	
Anne Björklund	sekreterare	
Uno Stridh	ledamot	
Karin Johansson	ledamot	avgick okt 2013

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Lars Petersson och Anne Björklund.

Revisorer

Revisorer är Lennart Roxendal, BDO Mälardalen AB med Rikard Rönnblom, BDO Uppsala AB, som suppleant, valda av stämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.
För städning har Städservice AB anlitats.
Hissarna servas av Uppsala Hiss AB.
För årlig provtagning har Quality Transfer Fluid anlitats.

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Lars Petersson.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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 2013-12-31	96 781
Årets resultat	-223 330
Att disponera	<u>-126 550</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts	50 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-170 557
Ansamlad förlust	<u>-5 993</u>
	-126 550

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 669 150	2 537 155
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 860 484	- 1 937 805
Underhåll	3	- 170 557	- 145 669
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 97 650	- 109 200
Avskrivningar	5	- 372 679	- 362 154
Bruttoresultat		167 780	-17 673
Rörelseresultat		167 780	-17 673
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 530	26 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 401 641	- 361 694
Resultat efter finansiella poster		-223 330	-352 602
Årets resultat		-223 330	-352 601

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	8 413 919	8 786 598
Mark	5	1 114 530	1 114 530
		<u>9 528 449</u>	<u>9 901 128</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 528 449	9 901 128
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		960 637	1 077 614
Kundfordringar	6	81 597	7 398
Avräkning skatter och avgifter		3 820	3 783
Skattefordringar		8 522	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	79 807	54 585
		<u>1 134 383</u>	<u>1 143 379</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 004	1 004
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 135 387	1 144 383
Summa tillgångar		10 663 836	11 045 511

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		525 000	525 000
Fond för yttre underhåll		1 175 977	1 377 861
		<u>1 700 977</u>	<u>1 902 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96 781	247 498
Årets resultat		-223 330	-352 601
		<u>-126 550</u>	<u>-105 103</u>
<i>Summa eget kapital</i>	9	1 574 428	1 797 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>8 398 975</u>	<u>8 587 275</u>
		8 398 975	8 587 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	188 300	188 300
Leverantörsskulder		200 204	192 644
Skatteskulder		0	6 196
Övriga skulder	11	10 096	10 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>291 833</u>	<u>262 362</u>
		690 433	660 478
Summa skulder och eget kapital		10 663 836	11 045 511
<hr/>			
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		8 901 800	8 901 800

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Troligen kommer inte progressiva avskrivningar att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

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. Inventarier skrivs av med 20 procent per 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 22,0 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 103 626 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

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
till styrelsen	116 500	118 000
till föreningsvald revisor	20 906	16 188
sociala kostnader	23 807	24 834
summa	161 213	159 022

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 510 364	2 390 820
Hysesintäkter lokaler	27 000	24 000
Hysesintäkter garage	50 910	51 000
Hysesintäkter p-platser	70 920	60 870
Överlåtelseavgift	5 526	5 470
Pantförskrivningsavgift	4 430	4 830
Övriga intäkter	0	165
	<u>2 669 150</u>	<u>2 537 155</u>
	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	50 868	49 379
Serviceavtal	10 001	5 359
Entreprenadstäd	30 130	21 792
Besiktningkostnader	9 447	19 500
Förbrukningsmaterial	7 352	4 016
Reparationer	376 700	154 533
Elavgifter	95 923	95 924
Uppvärmning	503 200	524 567
Vatten och avlopp	124 980	119 657
Sophämtning	112 857	106 783
Fastighetsförsäkringar	41 785	40 577
Kabel-TV, bredband m.m.	85 931	83 540
Styrelsearvode	116 500	118 000
Revisionsarvode	20 906	16 188
Administrativ förvaltning enligt avtal	47 924	46 772
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 750
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 807	24 834
Kostnader för gemensamhetsanläggning	178 199	144 884
Övriga driftkostnader	23 974	358 750
	<u>1 860 484</u>	<u>1 937 805</u>
	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	0	138 981
Planerat underhåll värme	117 557	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	53 000	0
Planerat underhåll gemensamhetsanläggning	0	6 688
	<u>170 557</u>	<u>145 669</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 229	26 592
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1 264	147
Ränteintäkter från skattekonto	37	26
	<u>10 530</u>	<u>26 765</u>
Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 445 991	9 059 818
Årets anskaffningar	0	3 884 172
Utrangerade byggnadsdelar	0	-497 999
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 659 393	-3 489 023
Återförda avskrivningar utrangerade byggnads	0	191 784
Årets avskrivningar, byggnader	-372 679	-362 154
Bokförda värden byggnader	<u>8 413 919</u>	<u>8 786 598</u>
Mark	1 114 530	1 114 530
Utgående planerligt restvärde fastigheter	<u>9 528 449</u>	<u>9 901 128</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	29 085 000	25 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 400 000	6 800 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	376 997	376 997
Ingående avskrivningar på inventarier	-376 997	-376 997
Restvärde inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6 Kundfordringar	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	52 000	0
Ej reskontraförda kundfordringar	29 597	7 398
	<u>81 597</u>	<u>7 398</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Sophämningskostnader	8 978	1 917
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	668	0
Försäkringspremier	49 234	0
Kabel TV-avgifter m.m.	20 927	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	52 668
	<u>79 807</u>	<u>54 585</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Swdbank, placeringskonto	4	4
	<u>1 004</u>	<u>1 004</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	525 000			525 000
Underhållsfond	1 377 861	-201 884		1 175 977
Balanserat resultat	247 498	-150 717		96 781
Redovisat resultat	<u>-352 601</u>	<u>352 601</u>	<u>-223 330</u>	<u>-223 330</u>
	1 797 758	0	-223 330	1 574 428

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,98%	2018-03-03	5 677 275
Swedbank	3,85%	2022-03-25	2 910 000
Summa			<u>8 587 275</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			188 300
Summa			<u>8 398 975</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			7 645 775

<i>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</i>	2013-12-31	2012-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	6 600	7 050
Avräkning sociala avgifter	3 496	3 926
	<u>10 096</u>	<u>10 976</u>

<i>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2013-12-31	2012-12-31
Arvode revision	19 000	17 000
Förutbetalda hyror och avgifter	233 104	205 575
Upplupna räntekostnader	39 729	39 787
	<u>291 833</u>	<u>262 362</u>

Uppsala 2014- 02-17



Lars Petersson

Anne Björklund

Uno Stridh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-18.



Lennars Roxendal
BDO Mälardalen AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritaren

Org.nr. 717600-8477

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritaren 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ritaren för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

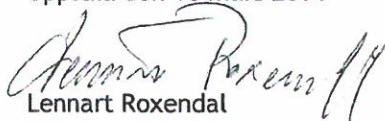
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 mars 2014



Lennart Roxendal

Auktoriserad revisor

Brf Ritaren

Budget

(Tusental kronor)

	UTFALL 2012	BUDGET 2013	PROGNOS 2013	BUDGET 2014	KONTO/ ANMÄRKN.
Årsavgifter	2 391	2 511	2 510	2 636	3021 - 3026
Summa årsavgifter	2 391	2 511	2 510	2 636	
Hyror lokaler, förråd od	24	24	27	30	3012 - 3013, 3019
Hyror garage	51	51	51	51	3014 - 3015
Hyror P-platser	66	65	66	65	3016 - 3017
Hysesbortfall	-5	-4	-5	-4	3071 - 3077
Övriga intäkter	10	10	10	10	(enl. spec.)
SUMMA INTÄKTER	2 537	2 657	2 659	2 788	
Planerat underhållsarbete	-139	-0	-171	-0	42xx
Summa underhållskostnader	-139	-0	-171	-0	
Fastighetsskötsel	-100	-83	-101	-94	(enl. spec.)
Gemensamhetsanläggning	-152	-156	-191	-156	4391
Reparationer och löpande underhåll	-155	-140	-373	-160	41xx
Elavgifter	-96	-98	-97	-99	(enl. spec.)
Uppvärmning	-525	-495	-511	-503	(enl. spec.)
Vatten och avlopp, avhärningssalt	-120	-120	-123	-124	(enl. spec.)
Sophämtning	-107	-104	-110	-111	4347 - 4348
Fastighetsförsäkring	-41	-41	-43	-43	4410
Kabel-TV, bredbandstjänster m.m.	-84	-84	-86	-87	4460, 6230
Fastighetsskatt	-109	-113	-98	-98	(enl. spec.)
Löner och arvoden inkl soc. avgifter	-159	-169	-175	-171	(enl. spec.)
Arvode administrativ förvaltning	-47	-47	-48	-48	6481
Medlemsaktiviteter	-3	-0	-0	-0	6961 - 6963
Övriga driftkostnader	-510	-23	-126	-22	(enl. spec.)
Summa driftkostnader	-2 208	-1 673	-2 082	-1 716	
DRIFTRISULTAT	190	984	406	1 072	
Avskrivningar	-362	-289	-289	-289	(enl. spec.)
Räntekostnader	-362	-399	-402	-391	(enl. spec.)
Ränteintäkter	27	15	10	12	(enl. spec.)
RESULTAT	-507	311	-275	401	
Avsättning till underhållsfond	-250	-250	-250	-250	
Disposition ur UH-fond	452	0	171	0	
RESULTAT EFTER FONDDISPOSITION	-305	61	-354	151	

Brf Ritaren

Budget

(Tusental kronor)

	UTFALL 2012	BUDGET 2013	PROGNOS 2013	BUDGET 2014	KONTO/ ANMÄRKN.
Arsavgifter	2 391	2 511	2 510	2 510	3021 - 3026
Summa årsavgifter	2 391	2 511	2 510	2 510	
Hyror lokaler, förråd od	24	24	27	30	3012 - 3013, 3019
Hyror garage	51	51	51	51	3014 - 3015
Hyror P-platser	66	65	66	65	3016 - 3017
Hysesbortfall	-5	-4	-5	-4	3071 - 3077
Övriga intäkter	10	10	10	10	(enl. spec.)
SUMMA INTÄKTER	2 537	2 657	2 659	2 662	
Planerat underhållsarbete	-139	-0	-171	-0	42xx
Summa underhållskostnader	-139	-0	-171	-0	
Fastighetsskötsel	-100	-83	-101	-94	(enl. spec.)
Gemensamhetsanläggning	-152	-156	-191	-156	4391
Reparationer och löpande underhåll	-155	-140	-373	-160	41xx
Elavgifter	-96	-98	-97	-99	(enl. spec.)
Uppvärmning	-525	-495	-511	-503	(enl. spec.)
Vatten och avlopp, avhärningssalt	-120	-120	-123	-124	(enl. spec.)
Sophämtning	-107	-104	-110	-111	4347 - 4348
Fastighetsförsäkring	-41	-41	-43	-43	4410
Kabel-TV, bredbandstjänster m.m.	-84	-84	-86	-87	4460, 6230
Fastighetsskatt	-109	-113	-98	-98	(enl. spec.)
Löner och arvoden inkl soc. avgifter	-159	-169	-175	-171	(enl. spec.)
Arvode administrativ förvaltning	-47	-47	-48	-48	6481
Medlemsaktiviteter	-3	-0	-0	-0	6961 - 6963
Övriga driftkostnader	-510	-23	-126	-22	(enl. spec.)
Summa driftkostnader	-2 208	-1 673	-2 082	-1 716	
DRIFTRESULTAT	190	984	406	946	
Avskrivningar	-362	-289	-289	-289	(enl. spec.)
Räntekostnader	-362	-399	-402	-391	(enl. spec.)
Ränteintäkter	27	15	10	12	(enl. spec.)
RESULTAT	-507	311	-275	275	
Avsättning till underhållsfond	-250	-250	-250	-250	
Disposition ur UH-fond	452	0	171	0	
RESULTAT EFTER FONDDISPOSITION	-305	61	-354	25	

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 tolv månadersperiod. 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 anskaffningsvärdet, 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 ianspråkats 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).