



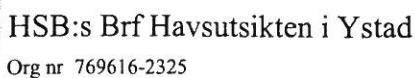
ÅRSREDOVISNING 2013

HSB:s Brf Havsutsikten i Ystad

Org nr 769616-2325



HSB – där möjligheterna bor



HSB:s Brf Havsutsikten i Ystad

Org nr 769616-2325

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Föreningsfrågor

Anders Fagerström

ordförande

Berith Albihn

v ordförande

Lisbeth Larsson

sekreterare

Magnus Arling

ledamot

Egon Månsson

ledamot

Frederik Leoo

ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledarmöterna Magnus Arling och Berith Albihn.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29, vari 13 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Anders Fagerström

Berith Albihn

Lisbeth Larsson

Magnus Arling

Av föreningen valda revisorer har varit

Nils-Arne Wahlgren

Henrik Uthas

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Anders Fagerström

Suppleant utses av styrelsen vid behov

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Lennart Nilsson

sammankallande

Lilian Månsson

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Typ

Energi Sverige AB

Elavtal, elkraft

Ystads Energi AB

Elavtal, nät

Ystads kommun

Vatten

Ystads kommun, Stena och Ekdahls

Renhållning

Com Hem

Kabel-TV

HSB Skåne

Teknisk och ekonomisk förvaltning

HSB Skåne

Vicevärdsavtal

HSB Skåne

Underhållsplansavtal

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

Under maj genomfördes en träff med kommunens miljöstrateg med temat "Hantering av vårt avfall". En höstfest arrangerades 30:e augusti av föreningens festkommitté.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Harald 1, vilken byggdes år 2009. På fastigheten finns 18 bostadsrättslägenheter i markplan med adresser Drottning Margarethas väg 11 A-C, 13 A-C, 15 A-C, 17 A-C, 19 A-C och 21 A-C.

Energideklaration är upprättad av Anticimex år 2013.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

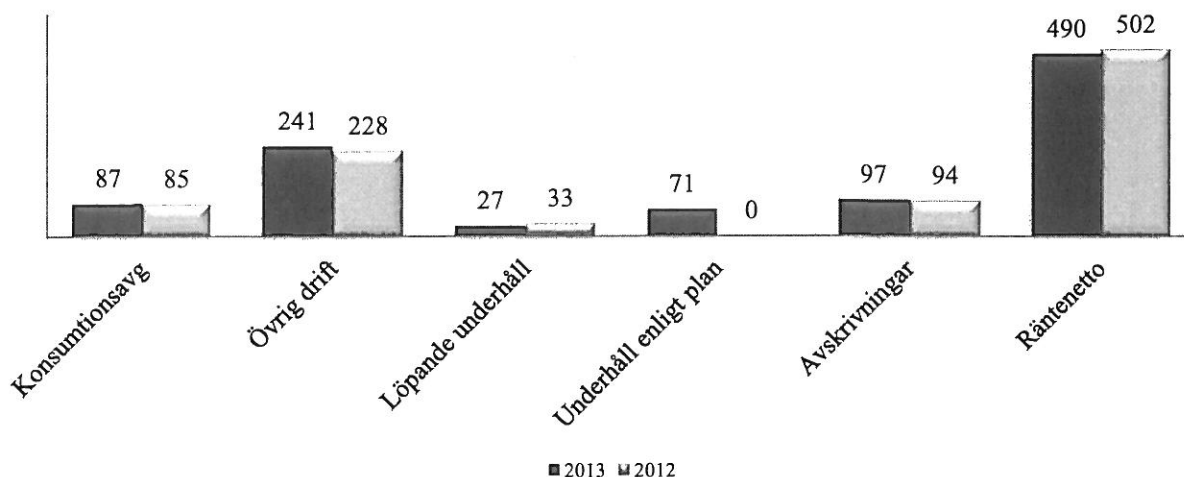
R o k	Antal	Yta m ²
3	18	1 791
	18	1 791

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-08-09 i anslutning till kompletterande efterbesiktning nr 2.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

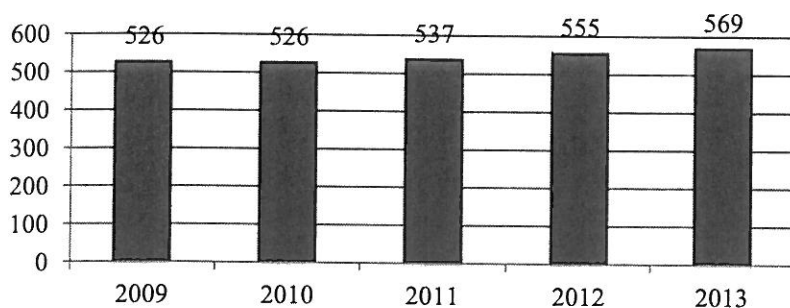
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 022	1 002	964	943
Rörelseresultat	499	561	556	514
Resultat efter finansiella poster	10	60	50	59
Balansomslutning	46 918	47 006	47 050	47 260
Avgiftsbortfall i %	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	555	537	526
Fond för yttre underhåll	162	135	90	45
Låneskuld kr/m ²	7 357	7 405	7 461	7 518

Avgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2,5 % fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 569 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Under våren 2013 genomfördes energideklaration av fastigheten.

En kompletterande efterbesiktning har genomförts 2013-08-09.

Ett av föreningens lån (4,4 milj kr) har skrivits om under året.

Under året har fortsatta avtal från 2014-01-01 tecknats avseende fastighetsförsäkring, elleveranser och fastighetsförvaltning.

Under hösten 2013 har styrelsen beslutat att permanent stänga soprummet i byggnad 19.

Årets underhåll

Målning av plank vid lägenheternas entréer och mellan uteplatser.



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

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. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Inget inom de närmsta tre åren.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter med 2,5 % fr o m 2014-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 583 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 388
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-45 000
Årets resultat	9 551
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-53 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	71 250
Summa till stämmans förfogande	-13 811

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-13 811
-------------------------	---------

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

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till drift och det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 021 967	1 002 070
Summa intäkter		1 021 967	1 002 070
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-328 131	-313 228
Löpande underhåll		-26 683	-33 269
Underhåll enligt plan	3	-71 250	0
Avskrivningar		-96 746	-94 157
Summa kostnader		-522 810	-440 654
Rörelseresultat		499 157	561 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter		847	354
Räntekostnader		-490 453	-501 895
Summa finansiella poster		-489 606	-501 541
Resultat efter finansiella poster		9 551	59 875
Årets resultat		9 551	59 875

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	9 551	59 875
Reservering till fond för yttre underhåll	-53 000	-45 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	71 250	0
Resultat efter disposition av underhåll	27 801	14 875

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 596 749	46 693 495
Summa materiella anläggningstillgångar		46 596 749	46 693 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 597 249	46 693 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		536	533
Avräkningskonto HSB Skåne		16 089	206 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16 250	4 241
Summa kortfristiga fordringar		32 875	211 621
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	0	100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	287 807	0
Summa kassa och bank		287 807	0
Summa omsättningstillgångar		320 681	311 621
SUMMA TILLGÅNGAR		46 917 930	47 005 616



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 328 000	32 328 000
Övrigt bundet eget kapital		1 025 000	1 025 000
Fond för yttre underhåll		161 750	135 000
Summa bundet eget kapital		33 514 750	33 488 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-23 362	-56 487
Årets resultat		9 551	59 875
Summa ansamlad förlust		-13 811	3 388
Summa eget kapital		33 500 939	33 491 388
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 176 500	13 261 500
Summa långfristiga skulder		13 176 500	13 261 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		44 661	146 504
Övriga kortfristiga skulder		6 333	5 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	189 498	101 167
Summa kortfristiga skulder		240 492	252 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 917 930	47 005 616
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		13 610 000	13 610 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 019 520	994 680
Intäkter pant, överlåtelse	2 447	2 640
Övriga intäkter	0	4 750
	1 021 967	1 002 070

2 Drift

	2013	2012
Snöröjning	26 861	27 160
El-avgifter	18 404	18 087
Vatten och avlopp	43 680	40 930
Renhållning	24 909	26 035
Kabel-TV, internet	15 921	15 804
Fastighetsförsäkringspremier	10 817	10 640
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 250	2 550
Kontorsmaterial, tele, porto	467	0
Extern revisionsarvode	6 905	6 708
Förvaltningsavtal	134 625	137 040
Kostnader pant, överlåtelse	2 295	2 475
Övriga förvaltningskostnader	1 293	3 631
Övriga externa tjänster	14 375	0
Medlemsavgifter	6 400	6 400
	310 202	297 460



Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Arvode styrelsen	13 750	12 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Bilersättning	0	390
Sociala avgifter	2 679	1 878
	17 929	15 768
Summa drift	328 131	313 228

3 Underhåll enligt plan

	2013	2012
Underhåll enligt plan	71 250	0
	71 250	0



4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan på 2,75 %.

Byggnaderna är helt avskrivna år 2109
Brandförsäkringsvärde Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2009

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	44 315 339	-260 844	-96 746 P	2009-2109	43 957 749
Ursprunglig mark	2 639 000				2 639 000
Byggnader	46 954 339	-260 844	-96 746		46 596 749

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	44 315 339	44 315 339
Anskaffningsvärde mark	2 639 000	2 639 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 954 339	46 954 339

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-260 844	-166 687
Årets avskrivningar enligt plan	-96 746	-94 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-357 590	-260 844

Utgående bokfört värde

	46 596 749	46 693 495
Taxeringsvärden byggnader	12 888 000	12 888 000
Taxeringsvärden mark	5 094 000	5 094 000
	17 982 000	17 982 000

Fastighetsbeteckning Harald 1

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring	12 253	0
Förutbetald kabel-tv	3 997	3 966
Upplupna ränteintäkter	0	275
	16 250	4 241

6 Bunden placering

2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid
Färs & Frosta Sparbank	0	100 000
	0	100 000



7 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Färs&Frosta transkonto	287 807	0
	287 807	0

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 328 000	1 025 000	135 000	-56 487	59 875
Disposition enl stämmobeslut	0	0	45 000	14 875	-59 875
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-71 250	71 250	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			53 000	-53 000	
Årets resultat					9 551
Belopp vid årets slut	32 328 000	1 025 000	161 750	-23 362	9 551

9 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Färs & Frosta Sparbank	3,04	2016-04-27	B	34 000	4 392 168	4 426 168
Färs & Frosta Sparbank	3,40	2015-04-24	B	25 500	4 392 166	4 417 666
Färs & Frosta Sparbank	4,54	2014-07-31	B	25 500	4 392 166	4 417 666
				85 000	13 176 500	13 261 500

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	102 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	408 000
Därefter uppgår skulden till	12 666 500

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	86 966	84 960
Upplupna räntekostnader	95 632	9 512
Ber arvode för revision	6 900	6 695
	189 498	101 167



HSB:s Brf Havsutsikten i Ystad

Org nr 769616-2325

.....Ystad.....
ort

2014-04-14
datum

.....
Anders Fagerström

.....
Lisbeth Larsson

.....
Egon Månsson

.....Berith Albin
Berith Albin

.....
Magnus Arling

.....Fredrik Leos
Frederik Leos

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-04-22

.....
Nils-Arne Wahlgren
Föreningsvald revisor

.....
Birthe Sjögren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Havsutsikten i Ystad

Org nr 769616-2325

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB:s Brf Havsutsikten i Ystad 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

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 december 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:s Brf Havsutsikten i Ystad 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

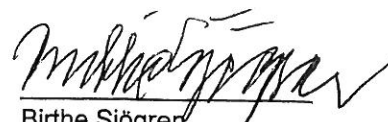
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Ystad den 22/4 2014


Nils-Arne Wahlgren
Av föreningen vald
revisor


Birthe Sjögren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar; balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen, bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året, vilka personer som är i tur att avgå och antalet protokollförda sammanträden. Därutöver får man veta antalet medlemmar i föreningen, hur många överlåtelse som skett under året och årsavgiftsnivån. Det görs även en beskrivning av fastigheten och man berättar vilket underhåll som gjorts under året och om planerat kommande underhåll.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna visar resultatet underskott som kan täckas genom ianspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning ska man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna ska avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Alla fastighetsägare betalar årligen en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 7 074 kr för 2013, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 210 kr per bostadslägenhet för 2013, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.