



HSB BRF BRÅVIKEN ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 4 december 1979 och registrerades hos länsstyrelsen den 17 mars 1980, organisationsnummer 716416- 7764. Föreningens samtliga 46 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 2 159,5 kvm, fördelade på 26 st ettor och 20 st tvåor.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2012, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2013:

Valda 2012-2014

Ordförande Fredrik Aasa
Sekreterare Harald Perby
Vice ordförande Oskar Cederlund
Ledamot Peter Kindt

Valda 2013-2015

Kassör Margit Grünbaum
Ledamot Conny Wiberg

Valda 2013-2014

Suppleant Jonas Engström
Suppleant Ove Branér

Ledamot utsedd av HSB Stockholm: Björn Larsson.
Suppleant utsedd av HSB Stockholm: Lennart Rönnevig.

Firmatecknare och attestberättigade

Följande personer har under perioden tecknat föreningens firma, två i förening:

Fredrik Aasa
Oskar Cederlund
Harald Perby
Margit Grünbaum

Samma personer har också, var och en för sig, innehaft attesträtt.

Revisorer

Föreningsstämman 2013 valde Kristina Johnsson till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Ingemar Fryklund.

Valberedning

Föreningsstämman 2013 valde följande personer till valberedning:
Jonas Nyström (sammankallande) och Anneli Orvnäs

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2013
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Sammanträden

Under år 2013 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Arvoden

Styrelsen har enligt beslut på ordinarie föreningsstämma haft 32 500 kr att fördela mellan ledamöterna.

Till föreningsvald revisor och dennes suppleant har totalt avsatts 3000 kr.

Medlemsantal

Föreningen har, förutom HSB Stockholm Ek Förening och HSB Stockholm, 57 st. medlemmar. 5 överlåtelser har skett under året på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Andreas Bäckström på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare.

Vid gemensamma städdagar vår och höst har föreningens medlemmar utfört markskötsel, städning av källarutrymmen mm. skötsel av trädgård och bevattning har skett genom ideella insatser av medlemmarna. Snöskottningen sköts av Riksbyggen. Gräsklippning har detta året delvis skötts ideellt och delvis med hjälp av en entreprenör.

Ekonomi:

Ett lån på ca 1,5 miljoner kr lades om 1 juni med en bidningstid på 5 år vilket innebar en räntesänkning från 5,67 % till 3,29%

Övriga större händelser av under året:

- Vid ett skyfall under sommaren drabbades källaren mellan 12 och 18 av en mindre översvämning då brunnarna på gatan inte kunde hålla undan vattenmassorna. Någon ersättning från försäkringsbolaget har inte erhållits då återställandet inte nådde upp över självrisken. Reparationerna har gjorts på ett sådant sätt så att dessa inte ska behöva göras om vid en eventuell ny översvämning.
- Taket har besiktigats och taket inklusive takpappen bedömdes hålla minst 10 år till utan större renoveringar. Dock noterades ett antal mindre brister som trasiga takpannor (åtgärdat i slutet av året), dåliga takluckor och ett antal brister i taksäkerheten som kommer att behöva åtgärdas.
- Föreningen har i stort sett genom åren varit förskonad från lägenhetsinbrott men under året har det vid två tillfällen varit inbrott i lägenheter.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2013 varit 767 kr per kvm lägenhetsyta. Avgiften höjdes fr.o.m första januari med 1,4%.



REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2013
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	762 033
Årets resultat	158 510
	920 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	17 500
Överföring till yttre underhållsfond		50 000
Balanserat resultat		888 043
		920 543





Org Nr: 716416-7764

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'elkes', is written over the date range.



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 674 808	1 653 331
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 009 099	-965 721
Planerat underhåll		-17 500	-3 335
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-55 660	-62 790
Avskrivningar	Not 3	-180 472	-186 191
Summa fastighetskostnader		-1 262 731	-1 218 037
Rörelseresultat		412 077	435 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 185	1 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-254 752	-292 498
Summa finansiella poster		-253 567	-291 256
Årets resultat		158 510	144 038

ell



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 10 304 410 10 479 615

Inventarier

Not 7 4 641 9 908

10 309 051 10 489 523*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 309 551 10 490 023**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

558 53

Avräkningskonto HSB Stockholm

691 342 572 620

Övriga fordringar

Not 9 5 930 2 344

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 104 714 94 773

802 544 669 790

Kassa och bank

Not 11 3 725 3 725

Summa omsättningstillgångar

806 269 673 515**Summa tillgångar**

11 115 820 11 163 538



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 648 082

2 648 082

Underhållsfond

720 896

674 231

3 368 978

3 322 313

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

762 033

664 659

Årets resultat

158 510

144 038

920 543

808 698

Summa eget kapital

4 289 521

4 131 011

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 475 753

6 643 289

Leverantörsskulder

120 568

99 705

Skatteskulder

0

3 566

Fond för inre underhåll

21 540

21 540

Övriga skulder

Not 14

1 113

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

207 325

264 428

Summa skulder

6 826 299

7 032 528

Summa eget kapital och skulder**11 115 820****11 163 538****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

7 674 000

7 674 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

10 893 000

10 893 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	158 510	144 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180 472	186 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	338 982	330 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 032	2 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-38 692	-13 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	286 258	318 669
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-167 536	-175 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-167 536	-175 350
Årets kassaflöde	118 722	143 319
Likvida medel vid årets början	576 345	433 027
Likvida medel vid årets slut	695 067	576 345

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 5 och 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 118 323 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden styrelse	32 498	32 500
Sociala kostnader	10 120	9 857
	<u>42 618</u>	<u>42 357</u>

Revisorer

Föreningsvald	3 000	3 000
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Pensionskostnader och förpliktelser	450	407
	<u>450</u>	<u>407</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

	<u>46 068</u>	<u>45 764</u>
--	---------------	---------------

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 657 908	1 635 012
Hyror	4 250	10 000
Övriga intäkter	12 650	8 319
Bruttoomsättning	<u>1 674 808</u>	<u>1 653 331</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	46 068	45 764
Fastighetsskötsel och lokavård	102 849	113 727
Reparationer	112 754	59 674
El	47 620	50 057
Uppvärmning	264 721	269 373
Vatten	46 421	46 891
Sophämtning	15 302	17 227
Fastighetsförsäkring	14 600	14 090
Kabel-TV	44 875	43 580
Övriga avgifter	776	0
Förvaltningsarvoden	173 047	167 240
Tomträttsavgäld	102 300	102 300
Övriga driftskostnader	<u>37 766</u>	<u>35 798</u>
	1 009 099	965 721
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	128 174	128 174
Om- och tillbyggnad	47 031	51 875
Inventarier	<u>5 267</u>	<u>6 142</u>
	180 472	186 191
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 065	1 108
Ränteintäkter skattekonto	22	8
Övriga ränteintäkter	<u>98</u>	<u>126</u>
	1 185	1 242
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>254 752</u>	<u>292 498</u>
	254 752	292 498

elikes

**HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 761 807	13 761 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 761 807	13 761 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 282 192	-3 102 143
Årets avskrivningar	-175 205	-180 049
Utgående avskrivningar	-3 457 397	-3 282 192
Bokfört värde	10 304 410	10 479 615
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 600 000	19 600 000
Mark	15 600 000	11 800 000
	36 200 000	31 400 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	62 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ingående avskrivningar	-52 113	-45 971
Årets avskrivningar	-5 267	-6 142
Utgående avskrivningar	-57 380	-52 113
Bokfört värde	4 641	9 908
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	3 564	0
Skattekonto	2 366	2 344
	5 930	2 344
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	25 575	25 575
Ekonomisk förvaltning HSB	20 989	20 640
Administrativ förvaltning HSB	23 125	22 741
Fastighetsförsäkring	15 617	14 600
Kabel TV Com Hem	11 464	11 217
Övriga förutbetalda kostnader	7 944	0
	104 714	94 773
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 725	3 725
	3 725	3 725



Org Nr: 716416-7764

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	674 231	664 659	144 038
Resultatdisp enl. stämmobeslut			46 665	97 373	-144 038
Årets resultat					158 510
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	720 896	762 033	158 510

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	663222	2,65%	2014-07-30	463 202	47 508
Stadshypotek	448050	3,95%	2014-06-01	3 354 310	35 763
Stadshypotek	552736	3,47%	2015-06-01	1 234 917	35 375
Stadshypotek	650358	3,29%	2018-06-01	1 423 324	49 088
				6 475 753	167 734

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 308 019

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 637 083

Not 14 Övriga skulder

Dubbelbetald kundfaktura	1 113	0
	1 113	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 555	22 621
Förutbetalda hyror och avgifter	134 870	127 219
Fjärrvärme	35 391	44 841
El, fastigheter	6 611	4 704
Revision	7 640	7 400
Snörenhållning	1 314	30 401
Vattenskador	0	23 298
Övriga upplupna kostnader	3 943	3 944
	207 324	264 428

Stockholm, den 15/3 - 2014

Fredrik Aasa
Conny Wiberg
Peter Kindt
Harald Perby
Oskar Cederlund
Björn Larsson

Vår revisionsberättelse har 13 - 3 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Elias NesruBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm, org.nr. 716416-7764

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

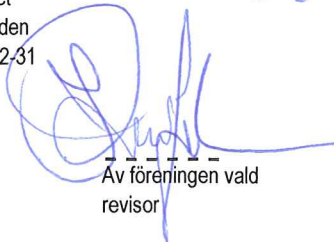
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 / 3 - 14

19/03-2014


Av föreningen vald
revisor


Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/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 man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

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

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

