



HSB BRF LILLÄNGEN 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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening LILLÄNGEN i Nacka (714000-0832) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 291:1 och 150:8 i Nacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TRYGG-HANSA som även inkluderar försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2013-05-21 där 10 medlemmar deltog varav 2 genom ombud. Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Styrelse

Amelie Wigzell, ordförande

Tomas Näslund, ledamot 2013-01-31 t. o m 2013-08-28

Mattias Widerstedt, ledamot

Svetlana Beliaeva, ledamot från HSB

Karin Mingarini, suppleant t. o m 2013-08-29 därefter ordinarie ledamot

Suppleant vakant fr.o.m. 2013-08-29

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Amelie Wigzell, Mattias Widerstedt och Karin Mingarini.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisorer

Föreningen har haft en revisor hos BoRevision AB, revisionsbyrå utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsvald revisor Tobias Persson och revisorsuppleant Emma Lindqvist.

Lägenheter och lokaler

Samtliga 15 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 2 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

Enligt taxeringsbeskedet är tomtytan 1 437 m². Lägenhetsytan är 811 m². Taxeringsvärdet är 10 464 tkr varav byggnadsvärdet är 5 800 tkr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ekonomisk förening för en kostnad av 59 552 kr. Fastighetsskötsel bestående av HSB teknisk förvaltning samt serviceavtal för värmecentral för en kostnad av totalt 28 351kr.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	818	818	823	820	797
Rörelseresultat tkr	98	304	231	-5	308
Resultat efter finansiella poster tkr	-14	178	106	-182	84
Balansomslutning tkr	4879	4926	4858	5113	5065
Avgifts- & hyresbortfall	0	0	0	-3	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Styrelsen sätter stort värde på ett bra underhåll fastigheterna. Våra gemensamma insatser under året som t.ex. insatser från medlemmarna under fixardagar är viktiga. Det är allas ansvar att verka för att vår lilla förening behåller det goda skicket och håller nere våra kostnader.

Föreningens största utgift under verksamhetsåret har varit ny plåttäckning på skärmtak för samtliga portar. Den andra åtgärden är nya elementventiler och termostater i samtliga lägenheter förutom 1a och 1b. Även alla element i allmänna utrymmen har blivit åtgärdade.

Aktiviteter

Traditionsenligt har fixardagar genomförts vår och höst – viktiga tillfällen att gemensamt underhålla våra fastigheter och utomhusmiljö men också att träffa grannar. Ett sedan länge planerat utomhusförråd har iordningsställts, särskilt tack till Thomas för insatser! Ett julmingel planerades för men ställdes in pga för få anmälningar.

Avgifter och hyror

Under året 2013 har avgifterna varit oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har tagit del av BoRevision:s rekommendation vid årets bokslut att föreningen behöver stärka upp medel till underhållsfonden. En hyreshöjning har diskuterats vid ett antal styrelsemöten de senaste två åren och som kommer att bli nödvändigt under 2014 för att bibehålla god standard på ekonomi och fastigheter.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat förlust	-193 131
Årets resultat	<u>-13 816</u>
	-206 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-163 733
Överföring till yttre underhållsfond	100 000
Balanserat förlust	<u>-143 214</u>
	-206 947

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



Org Nr: 714000-0832

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Org.nr: 714000-0832

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	818 045	818 453
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-390 285	-348 011
Planerat underhåll		-163 733	-2 199
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-18 150	-20 475
Avskrivningar	Not 3	-148 091	-143 668
Summa fastighetskostnader		-720 259	-514 353
Rörelseresultat		97 786	304 100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 163	756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-112 765	-126 455
Summa finansiella poster		-111 602	-125 699
Årets resultat		-13 816	178 401

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	4 339 946	4 488 037
Mark och markanläggningar	Not 7	14 750	14 750
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>4 354 696</u>	<u>4 502 787</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 355 196</u>	<u>4 503 287</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 109
Avräkningskonto HSB Stockholm		283 428	379 058
Placeringskonto HSB Stockholm		200 255	0
Övriga fordringar	Not 10	3 031	3 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 396	39 126
		<u>524 110</u>	<u>422 307</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>524 110</u>	<u>422 307</u>
Summa tillgångar		<u>4 879 306</u>	<u>4 925 594</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 938	18 938
Upplåtelseavgifter		1 164 427	1 164 427
Underhållsfond		214 262	116 461
		<u>1 397 627</u>	<u>1 299 826</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-193 131	-273 730
Årets resultat		-13 816	178 401
		<u>-206 947</u>	<u>-95 330</u>
Summa eget kapital		<u>1 190 680</u>	<u>1 204 496</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 465 936	3 555 936
Leverantörsskulder		40 382	37 765
Skatteskulder		1 865	2 039
Fond för inre underhåll		15 624	17 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 819	107 755
Summa skulder		<u>3 688 626</u>	<u>3 721 098</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 879 306</u>	<u>4 925 594</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		4 246 000	4 246 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		4 573 815	4 573 815
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-13 816	178 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 091	143 668
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>134 275</u>	<u>322 069</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 822	-3 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>57 528</u>	<u>-21 060</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	194 625	297 939
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	104 625	207 939
Likvida medel vid årets början	379 058	171 119
Likvida medel vid årets slut	483 683	379 058

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

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

Byggnader är fullt avskrivna. Stambyte skrivs av enligt en 40-årig annuitetsplan. Övriga anläggningar avskrivs mellan 20-25 år.

Avskrivning på inventarier

Alla inventarier är fullt avskrivna.

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 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 920 838.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	10 000	0
Sociala kostnader	3 142	0
Totalt	13 142	0

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	741 312	741 312
Hyror	46 627	45 753
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	3 106	4 388
Bruttoomsättning	818 045	818 453
Not 2 Drift		
Personalkostnader	13 142	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	41 001	25 235
Reparationer	18 914	24 626
El	109 776	108 709
Vatten	35 642	32 248
Sophämtning	11 180	14 657
Fastighetsförsäkring	16 872	16 069
Kabel-TV	14 466	14 048
Övriga avgifter	26 831	22 500
Förvaltningsarvoden	60 408	58 195
Övriga driftskostnader	42 053	31 724
	390 285	348 011
Not 3 Avskrivningar		
Om- och tillbyggnad	148 091	142 738
Inventarier	0	930
	148 091	143 668
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	862	735
Ränteintäkter HSB placeringskonto	255	0
Ränteintäkter skattekonto	17	12
Övriga ränteintäkter	29	9
	1 163	756
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	112 765	126 455
	112 765	126 455

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 145 998	6 145 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 145 998	6 145 998
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 657 961	-1 515 223
Årets avskrivningar	-148 091	-142 738
Utgående avskrivningar	-1 806 052	-1 657 961
Bokfört värde	4 339 946	4 488 037
Taxeringsvärde		
Byggnader	5 800 000	4 754 000
Mark	4 664 000	2 839 000
	10 464 000	7 593 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 750	14 750
Bokfört värde	14 750	14 750
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 790	2 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 790	2 790
Ingående avskrivningar	-2 790	-1 860
Årets avskrivningar	0	-930
Utgående avskrivningar	-2 790	-2 790
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 031	3 014
	3 031	3 014
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	18 559	16 872
Förvaltning	15 141	14 888
Kabel TV	3 696	3 616
Bredband	0	3 750
	37 396	39 126

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka****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	18 938	1 164 427	116 461	-273 730	178 401
Resultatdisp enl. stämmobeslut			97 801	80 600	-178 401
Årets resultat					-13 816
Belopp vid årets slut	18 938	1 164 427	214 262	-193 131	-13 816

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10130042	3,05%	2014-01-15	1 155 312	30 000
SBAB	21556696	3,11%	2014-02-14	1 155 312	30 000
SBAB	21556718	3,11%	2014-02-14	1 155 312	30 000
				3 465 936	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 375 936Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 015 936**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 045	10 367
Förutbetalda hyror och avgifter	56 601	57 042
Elavgifter	12 560	23 988
Arvode och sociala avgifter	13 142	0
Planerat underhåll värme	61 863	0
Övriga upplupna kostnader	11 608	16 358
	164 819	107 755

Stockholm, den 3 april 2014

Amelie Wigzell

Karin Mingarini

Mattias Widerstedt

Svetlana Beliaeva

Vår revisionsberättelse har 14-04-2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

TOBIAS PERSSON

Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka, org.nr. 714000-0832

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka 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 redovisningssed 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 Lillängen i Nacka 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 redovisningssed 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 14 / 04 - 2014


Av föreningen vald
revisor

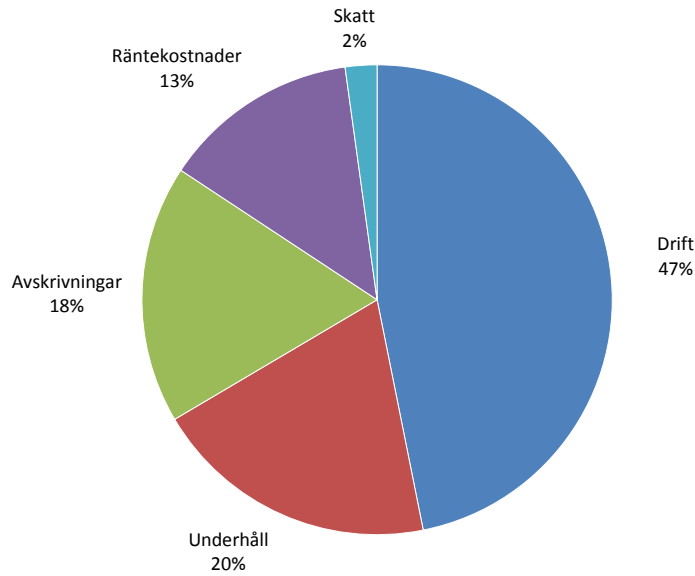
Tobias Persson


Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

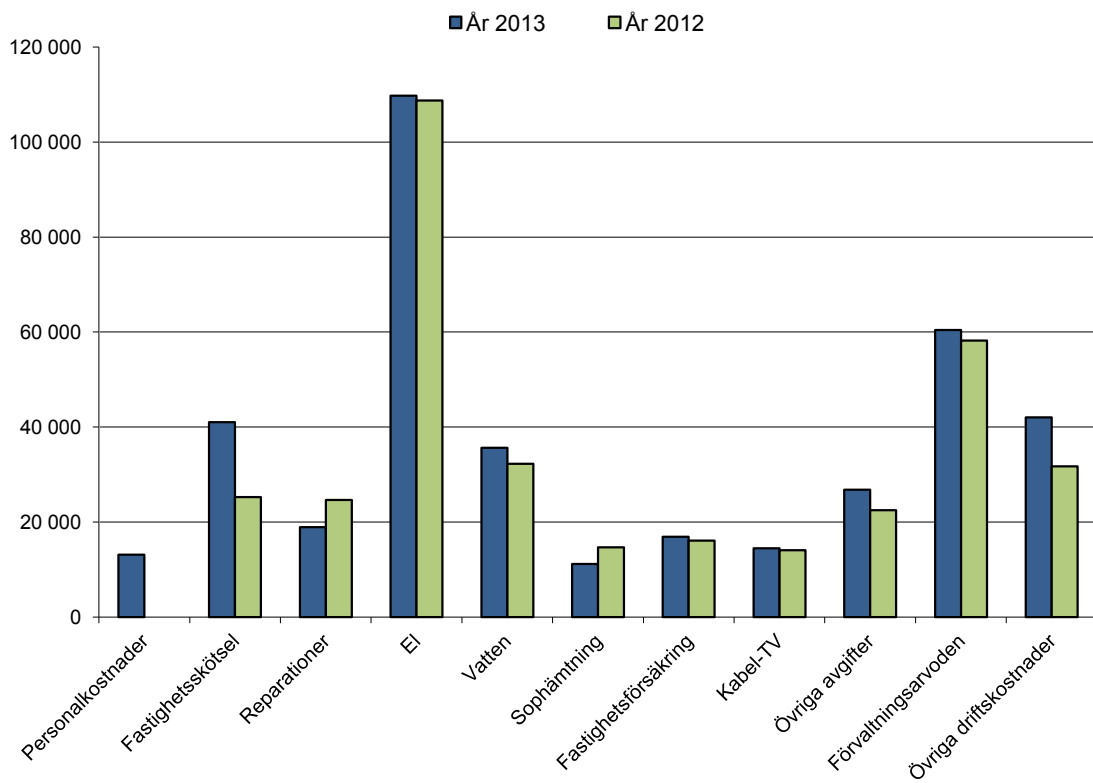


HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

