



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Kruthuset



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.



Org Nr: 769616-5153

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Org.nr: 769616-5153

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31 

AB G.B 10 NF 7) LN, MW Q W

Styrelsen har ordet

Det har varit ett händelserikt år för Kruthuset och styrelsen har haft mycket att göra. Den största investeringen i föreningens historia, den nya fjärrvärmecentralen, har installerats. Ett omfattande arbete som tog lång tid.

Naturen har med kyla och häftiga skyfall ansträngt sig för att göra tillvaron svår för oss. Många har haft problem med värmen i elementen både före och efter installationen av fjärrvärmecentralen och akuta åtgärder var nödvändiga för att åtgärda problem med avrinning och fukt vid Sigurd Rings gata 6.

De gångna årens försäljningar har hittills inneburit att avgifterna har kunnat hållas nere. Men nu finns inte längre några ytor kvar att sälja och dagens avgifter räcker inte för att täcka föreningens kostnader. Vi beslutade därför i slutet av 2012 att höja avgifterna med 10 procent fr.o.m. april 2013. Fler höjningar kommer förmodligen att bli nödvändiga för att avgifterna ska kunna täcka kostnaderna för underhållet av fastigheterna i enlighet med stadgarnas krav. Som tur är är avgifterna fortfarande jämförelsevis låga i Brf Kruthuset.

Den efterlängtrade underhållsplanen finns nu på plats och utgör ett viktigt underlag för styrelsen i beslut om det planerade underhållet. Stamspolningen som genomfördes under hösten var den första av åtgärderna som genomfördes i enlighet med underhållsplanen. Under 2013 väntar underhållsåtgärder för skorstenar och tak.

Som de flesta av er vet var föreningens ordförande Anders Carlberg sjuk under hela 2012. Hans bortgång i början av januari 2013 innebar förutom den sorg det innebär att förlora en kär granne också en stor förlust för föreningen.

Många av oss i styrelsen har nu suttit flera år och Kruthusets styrelse behöver nytt engagemang, ny kunskap och nya idéer. I en styrelse behövs alla sorter. Man behöver inte vara en van föreningsmänniska, vara duktig på regler eller på att skriva eller räkna. Att sitta i styrelsen är ett sätt att få insyn i och påverka sin boendemiljö. Man behöver lite engagemang och vilja att bidra genom att under en tid ta det ansvar man faktiskt har som medlem i en bostadsrättsförening. Så gå med i styrelsen!



På styrelsens vägnar,

Anders Bagge
t.f. ordförande Brf Kruthuset

Årsberättelse för BRF Kruthuset 2012

Föreningen bildades och registrerades 2007-04-27 och föreningen övertog fastigheten Kycklingen 1 den 15 september 2009. Föreningen förvaltar idag 40 bostadsrätter och 13 hyresrätter. Föreningens organisationsnummer är 769616-5153

1. a) Årsmötet 2012

På årsmötet deltog 17 bostadsrättsinnehavare. På mötet valdes 10 styrelseledamöter

Anders Carlberg ordförande

Ledamöter:

Niklas Forsberg

Göran Bylund

Anders Bagge

Annika Uhlin

Irmeli Traoré

Maud Wesslén

Erik Juhlin

Ida Stodell (lämnade styrelsen i slutet av 2012 i samband med flytt)

Linda Nilsson

b) Linda Nilsson, Anders Bagge, Anders Carlberg, Niklas Forsberg valdes att två i förening teckna föreningens firma.

c) Carina Lindbäck valdes till föreningsrevisor. Till revisorer valdes Bo revision AB utsedda av HSB.

d) Fredrik Nilsson och Per Björklund valdes till valberedning.

2. Installation av egen värmecentral

Under året har föreningen låtit installera en egen värmecentral i källaren på Torsten Alms gata 8. Den ska effektivisera vår värmeleverans och ge föreningen bättre kontroll på värmeuttaget. Vi har även skapat en värmegrupp där tre frivilliga medlemmar, utbildade av Fortum, hjälper till att kontrollera driften av centralen.



3. Fönsterlister

Föreningen har låtit byta fönsterlister i nästan samtliga lägenheter för att minska värmeförluster och drag vid fönstren. I samband med detta åtgärdades också de skador på fönsterkarmar och bågar som upptäcktes i samband med bytet av lister.

4. Ny lägenhet i Sigurd Rings gata 8

Efter att ha flyttat ner vindsförråden till källaren byggde Meyer Bygg en ny lägenhet längst upp i Sigurd Rings gata 8. Denna blev klar under sommaren och inkomsten av försäljningen till Meyer gjorde att föreningen inte behövde låna till värmecentralen.

5. Stamspolning

Föreningen har låtit göra en stamspolning i alla tre husen. Stamspolning förlänger livslängden på stammarna och minskar riskerna för stopp i rören och för vattenskador.

6. Arbetsgrupper

Under året utsåg styrelsen fyra arbetsgrupper för att underlätta styrelsens arbete mellan styrelsemötena: Informationsgruppen, Ekonomigruppen, Husgruppen och Utegruppen.

7. Vattenläckage

Det myckna regnandet under sommaren gjorde att fastigheterna på SR8 (cykelförråd) och SR6 (lägenhet och källarförråd) tog in vatten. Under vinter 2012-2013 har vi åtgärdat detta så att ett läckage inte ska behöva hända igen.

8. Omförhandlade lån och höjda avgifter

Vi har omförhandlat våra lån och därmed sänkt räntekostnaderna med ca 80 000 kr/år. För akuta åtgärder (vattenläckage och fuktproblem vid fastigheten Sigurd Rings gata 6 samt takreparation i samtliga fastigheter) har vi beslutat att ta upp lån på 300 000 kr och för de framtida underhållet har vi beslutat att som ett första steg höja avgifterna med 10 procent. Höjningen träder i kraft i april 2013.

9. Kommande år

Under 2013 kommer vi att åtgärda skorstenarna på SR6 och SR8 som är i stort behov av reparation. I samband med detta kommer också det planerade underhållet av taken att genomföras. Dessutom kommer en fullständig genomgång av värmesystemet att vidtas för att få bukt med de långvariga problemen med kalla element.



Brf Kruthuset

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	841 611
Årets resultat	-	432 065
	-	1 273 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	199 869
Överföring till yttre underhållsfond		347 000
Balanserat resultat	-	1 420 807
	-	1 273 676





Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 204 609	2 168 337
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 573 300	-1 551 948
Planerat underhåll		-199 869	-33 416
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-66 885	-63 847
Avskrivningar	Not 3	-212 589	-189 592
Summa fastighetskostnader		-2 052 643	-1 838 803
Rörelseresultat		151 966	329 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 214	3 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-593 244	-607 463
Summa finansiella poster		-584 030	-603 578
Årets resultat		-432 065	-274 043

AB G.B IT NF E) LN, Huz GL cell



Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	61 771 690	61 209 279
	<u>61 771 690</u>	<u>61 209 279</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>61 771 690</u>	<u>61 209 279</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

22 666	35
--------	----

Avräkningskonto HSB Stockholm

558 016	558 970
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

384 422	376 988
---------	---------

Övriga fordringar

Not 7	54	-499
-------	----	------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	<u>136 115</u>	<u>129 599</u>
-------	----------------	----------------

<u>1 101 273</u>	<u>1 065 093</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 9	4 000	4 000
-------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 105 273</u>	<u>1 069 093</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>62 876 963</u>	<u>62 278 372</u>
-------------------	-------------------

G.B IT NF E7 LN, MW - QZ



Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

43 406 248

42 836 248

Upplåtelseavgifter

2 136 553

2 136 553

Underhållsfond

179 459

124 875

45 722 26045 097 676*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-841 611

-512 984

Årets resultat

-432 065

-274 043

-1 273 676-787 027

Summa eget kapital

44 448 58444 310 649**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

17 500 000

17 500 000

Leverantörsskulder

525 967

76 789

Skatteskulder

7 939

6 498

Övriga skulder

Not 12

0

10 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

394 473

374 437

Summa skulder

18 428 37917 967 724**Summa eget kapital och skulder****62 876 963****62 278 372****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

28 050 000

28 050 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

28 050 000

28 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AB G.B IT. NF EJ LN, MW, QW, QW

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-432 065	-274 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	212 589	189 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	-219 476	-84 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 700	29 240
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	460 655	-100 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 480	-155 954
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-775 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-775 000	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	570 000	574 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	570 000	574 000
Årets kassaflöde	6 480	418 046
Likvida medel vid årets början	939 959	521 912
Likvida medel vid årets slut	946 439	939 959

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

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset 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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 80-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2,5% -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 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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
19 500	20 400
3 632	4 210
<u>23 132</u>	<u>24 610</u>

Revisorer

Föreningsvald

400 0

Totalt

23 532 24 610

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

efst

AB G.B IT NF E7 LN MW, Q cdv



Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 438 538	1 384 273
Hyrer	752 873	728 841
Övriga intäkter	13 209	55 223
Bruttoomsättning	2 204 620	2 168 337
Hyresförluster	-11	0
	2 204 609	2 168 337

Not 2 Drift

Personalkostnader	23 532	24 610
Fastighetsskötsel och lokavård	246 190	218 109
Reparationer	77 544	203 531
El	57 522	71 208
Uppvärmning	544 438	403 033
Vatten	81 864	67 035
Sophämtning	40 510	55 822
Fastighetsförsäkring	27 405	30 893
Kabel-TV	12 092	11 883
Övriga avgifter	21 036	21 037
Förvaltningsarvoden	160 208	160 706
Tomträttsavgäld	180 700	180 700
Övriga driftskostnader	100 259	103 381
	1 573 300	1 551 948

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	148 499	144 877
Om- och tillbyggnad	64 090	44 715
	212 589	189 592

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 381	1 594
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7 434	1 988
Ränteintäkter skattekonto	1	1
Övriga ränteintäkter	398	302
	9 214	3 885

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	593 145	612 658
Erhållna räntebidrag	0	-5 195
Övriga räntekostnader	99	0
	593 244	607 463

AB G.B LT NF E7 LN, MH, GL cdw

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	61 662 033	61 662 033			
	Årets investeringar	775 000	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 033	61 662 033			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-452 754	-263 162			
	Årets avskrivningar	-212 589	-189 592			
	Utgående avskrivningar	-665 343	-452 754			
	Bokfört värde	61 771 690	61 209 279			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	20 600 000	20 600 000			
	Mark	17 000 000	17 000 000			
		37 600 000	37 600 000			
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	54	61			
	Övriga fordringar	0	-560			
		54	-499			
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsskötsel	21 175	20 704			
	Fasighetsförsäkring	21 331	16 746			
	Tomträttsavgäld	45 175	45 175			
	Ekonomiförvaltning	22 813	21 986			
	Administrativförvaltning	17 329	16 706			
	Övriga upplupna intäkter	8 292	8 282			
		136 115	129 599			
Not 9	Kassa och bank					
	Handkassa	4 000	4 000			
		4 000	4 000			
Not 10	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	42 836 248	2 136 553	124 875	-512 984	-274 043
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			54 584	-328 627	274 043
	Försäljning lägenheter	570 000				
	Årets resultat					-432 065
	Belopp vid årets slut	43 406 248	2 136 553	179 459	-841 611	-432 065
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20285486	3,10%	2017-09-04	8 750 000	0
	SBAB	23320029	2,82%	2014-09-04	8 750 000	0
					17 500 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 500 000
Not 12	Övriga skulder					
	Eltel Networks Infranet AB				0	10 000
					0	10 000



Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

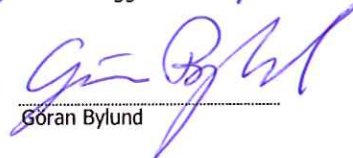
Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	1 438	1 687
Förutbetalda hyror och avgifter	188 682	172 191
Snörenhållning	30 623	5 738
Planerat UH	45 500	15 313
Fjärrvärme	87 008	133 884
El	8 291	12 358
Arvoden och arbetsgivaravgifter	18 110	25 710
Revision	6 900	6 900
Övriga upplupna kostnader	7 921	656
	394 473	374 437

Stockholm, den

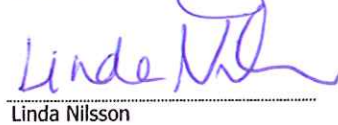

Anders Bagge


Annika Uhlin


Erik Juhlin


Göran Bylund


Imeli Traore


Linda Nilsson


Maud Wesslén


Niklas Forsberg

Vår revisionsberättelse har 03 - 05 - 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


CARINA LINDÖ

Av föreningen vald revisor



Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm, org.nr. 769616-5153

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, 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 14/4-2013


Av föreningen vald
revisor

03-05-2013

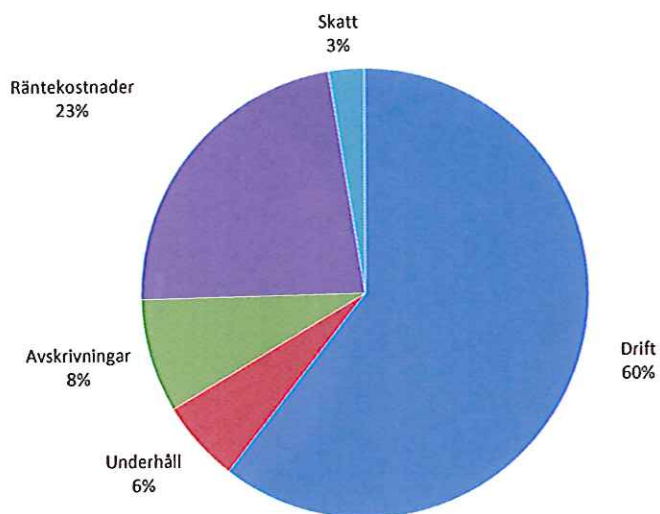
Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

AB G,B IT NF EJ LN, MW, CW

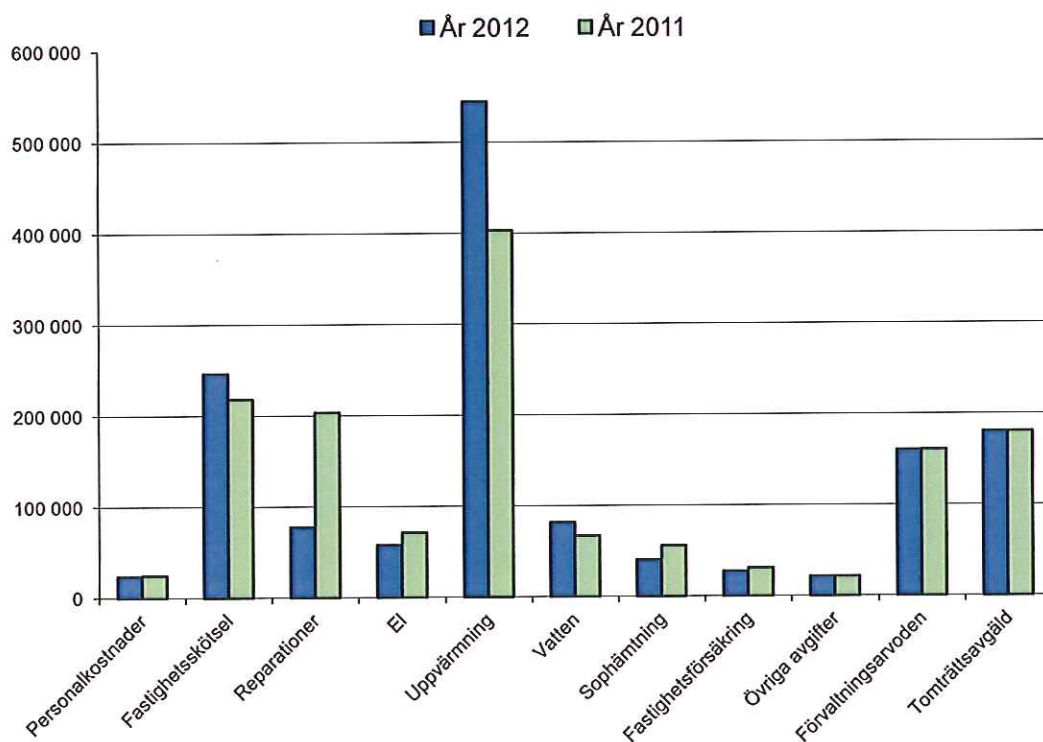


HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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

