



HSB BRF KRUTHUSET 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.

Styrelsen har ordet

2013 inleddes med den sorgliga nyheten om grannen och tidigare ordföranden Anders Carlbergs bortgång. Från årsstämman i maj satte en styrelse med sju nya medlemmar och fyra veteraner igång med att bygga den struktur för styrelsearbetet som sedan tog form under resterande delen av året.

En betydande del av styrelsens engagemang 2013 har handlat om efterarbetet till det stora läckaget på Sigurd Rings gata 6, nedmontering av de skyddsrum som föreningen inte längre anser sig ha nytta av och uppföljning av de kostnadsreducerande åtgärder som inleddes under föregående år.

Under 2013 har föreningen fått ett ekonomiskt tillskott genom den lägenhetsförsäljning som tidigare styrelse godkände. Detta och den avgiftshöjning som genomfördes i april har lett till ett avsevärt bättre resultat jämfört med förra året. Nu återstår gemensamma ansträngningar från föreningens medlemmar, kreativa besparingsåtgärder från styrelsen och smärre avgiftsökningar även de kommande åren för att få föreningens ekonomi i balans.

Föreningen har fått ett stort antal nya medlemmar under 2013 – alla hälsas hjärtligt välkomna till Brf Kruthuset.

Förra året valdes sju nya medlemmar in i styrelsen. Det kommer att behövas nya ledamöter och ett ännu bredare engagemang för att fler ska få insikt i föreningens arbete och för att stötta den ekonomiska balansering som eftersträvas. Att vara medlem i en bostadsrättsförening är att vara en del av ett kollektiv – på den grunden bildades föreningen 2009. Att bidra med engagemang under en eller ett par mandatperioder är att dra sitt strå till stacken för såväl den gemensamma som för den egna boendemiljön.

På styrelsens vägnar

Mathias Westerlund
ordförande



Org Nr: 769616-5153

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Org.nr: 769616-5153

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 339 981	2 204 609
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 679 429	-1 573 300
Planerat underhåll		-231 045	-199 869
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-59 431	-66 885
Avskrivningar	Not 3	-216 301	-212 589
Summa fastighetskostnader		-2 186 206	-2 052 643
Rörelseresultat		153 775	151 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 270	9 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-527 847	-593 244
Summa finansiella poster		-520 577	-584 030
Årets resultat		-366 802	-432 065

Årsberättelse för Brf Kruthuset 2013

Föreningen bildades och registrerades 2007-04-27 och föreningen övertog fastigheten Kycklingen 1 den 15 september 2009. Föreningen förvaltar i dag 40 bostadsrätter och 13 hyresrätter.

Föreningens organisationsnummer är: 769615-5153

1. Årsmötet 2013

På årsmötet deltog boende från 16 av föreningens bostadsrätter. På mötet valdes 7 ledamöter och 3 suppleanter.

Mathias Westerlund, ordförande

Ledamöter:

Carina Lindbäck, sekreterare
Maud Wesslén, vice ordförande
Niklas Forsberg
Linda Nilsson
Linnea Ekholm
Irmeli Traore
Tryggve Martinsson

Marco Wäktare, suppleant
Fredrik Nilsson, suppleant
Charlotte Hildestrand, suppleant

(Under året har Charlotte Hildestrand avgått från styrelsen av personliga skäl)

Linda Nilsson, Niklas Forsberg, Irmeli Traore och Carina Lindbäck valdes att två i förening teckna föreningens firma.

Anders Bagge valdes till föreningsrevisor. Till revisorer valdes Bo Revision AB utsedda av HSB.

Göran Bylund och Elisabeth Gustafsson utsågs till valberedning.



2. Föreningens viktiga händelser 2013:

- Styrelsen höll under året elva protokollförda möten.
- En löpande genomgång av föreningens avtal har inletts. Det första avtalet att sägas upp blev det med HSB Ståd. Från 1 januari 2014 har föreningen i stället avtal med Bro Bålsta Ståd. En förändring som årligen leder till en besparing om cirka 45,000 kronor för föreningen.
- Föreningens skorstenar har under året antifrostbehandlats. Något som förebygger att teglet drar åt sig fukt och sprängs vid temperaturväxlingar. Plåtslagare har även täckt in skorstenstopparna i ny plåt, något som gäller samtliga skorstenar på Torsten Alms gata 6-8 och Sigurd Rings gata 6-8.
- Fjärrvärmecentralen som installerades under 2012 har justerats under året och kommer fortsätta analyseras inför kommande kalibrering av värmesystemet.
- Föreningens skyddsrum har inventerats och lett till att rummen och utrustningen på Torsten Alms gata har avvecklats. Kvarvarande skyddsrum finns i de andra huskropparna.
- Föreningens avgifter höjdes med 10 procent i april 2013 och under november beslutade styrelsen att för 2014 höja avgiften med 5 procent.
- Efter försäljning av tidigare hyresrätt på Sigurd Rings gata 8 har föreningens kassa fått ett tillskott på 990,000.
- Med hjälp av Miljöförvaltningen gjordes en egenkontroll under året.
- Två städdagar med god uppslutning genomfördes; en på våren och en på hösten.
- Den nya styrelsen har anlitat expert från HSB som hjälpte till att strukturera styrelsearbetet. Allt för att göra det mer lätthanterligt och överskådligt.

3. Framtiden...

2014 har börjat med några varma månader. Något som genast slår positivt på föreningens enskilt största kostnad: värme.

Styrelsen räknar med att under innevarande år installera perlatorer i samtliga lägenheter för att spara upp till 30 procent av vattenförbrukningen. En åtgärd som inte bara är bra för den gemensamma ekonomin – utan även för miljön.

Dessutom ska fler avtal analyseras och konkurrensutsättas.

Den tidigare planerade genomgången, och balanseringen, av föreningens värmecentral ligger fortfarande på agendan. Dock kräver den en längre tidsperiod av värme kontra kyla för att kunna genomföras, så start kan tidigast ske till hösten.

Styrelsen bedömer i nuläget – givet att planerade besparingsåtgärder genomförs och att inga stora oförutsedda negativa händelser sker - att föreningens avgifter de närmsta åren inte behöver öka anmärkningsvärt.



Brf Kruthuset

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 420 807
Årets resultat	- 366 802
	- 1 787 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 231 045
Överföring till yttre underhållsfond	340 000
Balanserat resultat	- 1 896 564
	- 1 787 609



**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	<u>61 555 389</u>	<u>61 771 690</u>
	61 555 389	61 771 690

Summa anläggningstillgångar

<u>61 555 389</u>	<u>61 771 690</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

20 447	22 666
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 222 226	558 016
-----------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

390 157	384 422
---------	---------

Övriga fordringar

Not 7	3 680	54
-------	-------	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	<u>141 387</u>	<u>136 115</u>
-------	----------------	----------------

<u>1 777 897</u>	<u>1 101 273</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

<u>1 781 897</u>	<u>1 105 273</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>63 337 286</u>	<u>62 876 963</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

44 086 019

43 406 248

Upplåtelseavgifter

2 446 782

2 136 553

Underhållsfond

326 590

179 459

46 859 391

45 722 260*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 420 807

-841 611

Årets resultat

-366 802

-432 065

-1 787 609

-1 273 676

Summa eget kapital

45 071 782

44 448 584**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

17 800 000

17 500 000

Leverantörsskulder

126 546

525 967

Skatteskulder

0

7 939

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

338 958

394 473

Summa skulder

18 265 504

18 428 379**Summa eget kapital och skulder**

63 337 286

62 876 963**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

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-366 802	-432 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	216 301	212 589
Kassaflöde från löpande verksamhet	-150 501	-219 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 679	-29 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-462 875	460 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	-620 055	211 480
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-775 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-775 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	300 000	0
Inbetalda insatser	990 000	570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 290 000	570 000
Årets kassaflöde	669 945	6 480
Likvida medel vid årets början	946 438	939 958
Likvida medel vid årets slut	1 616 383	946 438

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar 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.

Forordningar 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 enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2,5% - 10% år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
24 400	19 500
6 237	3 632
<u>30 637</u>	<u>23 132</u>

Revisorer

Föreningsvald

400 400

Totalt

31 037 23 532

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 565 060	1 438 538
Hyror	754 871	752 873
Övriga intäkter	20 050	13 209
Bruttoomsättning	2 339 981	2 204 620
Hysesförluster	0	-11
	2 339 981	2 204 609
Not 2 Drift		
Personalkostnader	31 037	23 532
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	234 308	246 190
Reparationer	180 627	77 544
El	63 529	57 522
Uppvärmning	530 728	544 438
Vatten	96 198	81 864
Sophämtning	37 752	40 510
Fastighetsförsäkring	34 121	27 405
Kabel-TV	12 139	12 092
Övriga avgifter	21 036	21 036
Förvaltningsarvoden	170 269	160 208
Tomträttsavgäld	180 700	180 700
Övriga driftskostnader	86 985	100 259
	1 679 429	1 573 300
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	152 211	148 499
Om- och tillbyggnad	64 090	64 090
	216 301	212 589
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	605	1 381
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 735	7 434
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	930	398
	7 270	9 214
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	527 799	593 145
Övriga räntekostnader	48	99
	527 847	593 244

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	62 437 033	61 662 033			
Årets investeringar	0	775 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 033	62 437 033			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-665 343	-452 754			
Årets avskrivningar	-216 301	-212 589			
Utgående avskrivningar	-881 644	-665 343			
Bokfört värde	61 555 389	61 771 690			
Taxeringsvärde					
Byggnader	28 019 000	20 600 000			
Mark	20 000 000	17 000 000			
	48 019 000	37 600 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	3 663	0			
Skattekonto	17	54			
	3 680	54			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsskötsel	21 504	21 175			
Fastighetsförsäkring	25 596	21 331			
Tomträttsavgäld	45 175	45 175			
Ekonomiförvaltning	23 199	22 813			
Administrativförvaltning	17 620	17 329			
Övriga upplupna intäkter	8 293	8 292			
	141 387	136 115			
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	43 406 248	2 136 553	179 459	-841 611	-432 065
Resultatdisp enl. stämmobeslut			147 131	-579 196	432 065
Försäljning lägenheter	679 771	310 229	0	0	0
Årets resultat					-366 802
Belopp vid årets slut	44 086 019	2 446 782	326 590	-1 420 807	-366 802
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
SBAB	23459205	3,53%	2018-01-12	300 000	0
				17 800 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 800 000



HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	3 232	1 438
Förutbetalda hyror och avgifter	185 411	188 682
Snörenhållning	3 738	30 623
Planerat underhåll	0	45 500
Fjärrvärme	70 189	87 008
El	12 374	8 291
Vatten	10 780	0
Juristarvode	18 000	0
Arvoden och arbetsgivaravgifter	18 110	18 110
Revision	6 900	6 900
Övriga upplupna kostnader	10 224	7 921
	338 958	394 473

Stockholm, den 8/4 - 14

Carina Lindbäck

Imeli Traore

Linda Nilsson

Linnéa Ekholm

Mathias Westerlund

Mattias Brandt

Maud Wesslén

Niklas Forsberg

Trygve Martinsson

Vår revisionsberättelse har 29 - 4 - 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Johannes Aasa

Av föreningen vald revisor

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 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 Kruthuset 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.

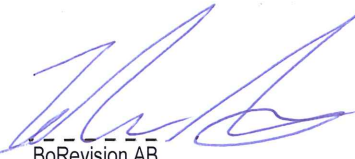
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

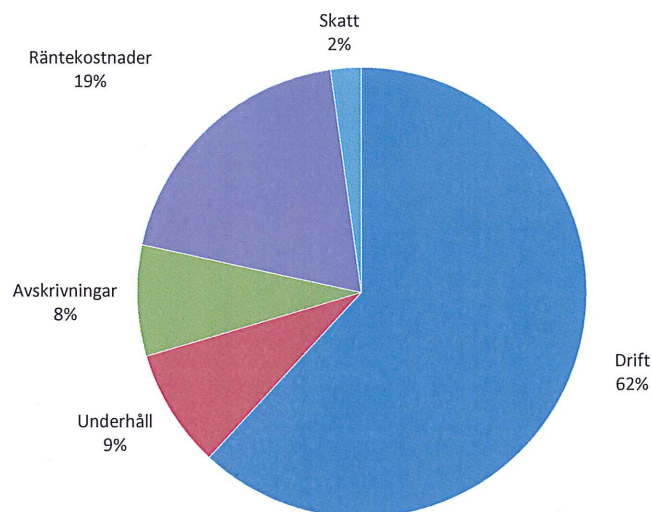
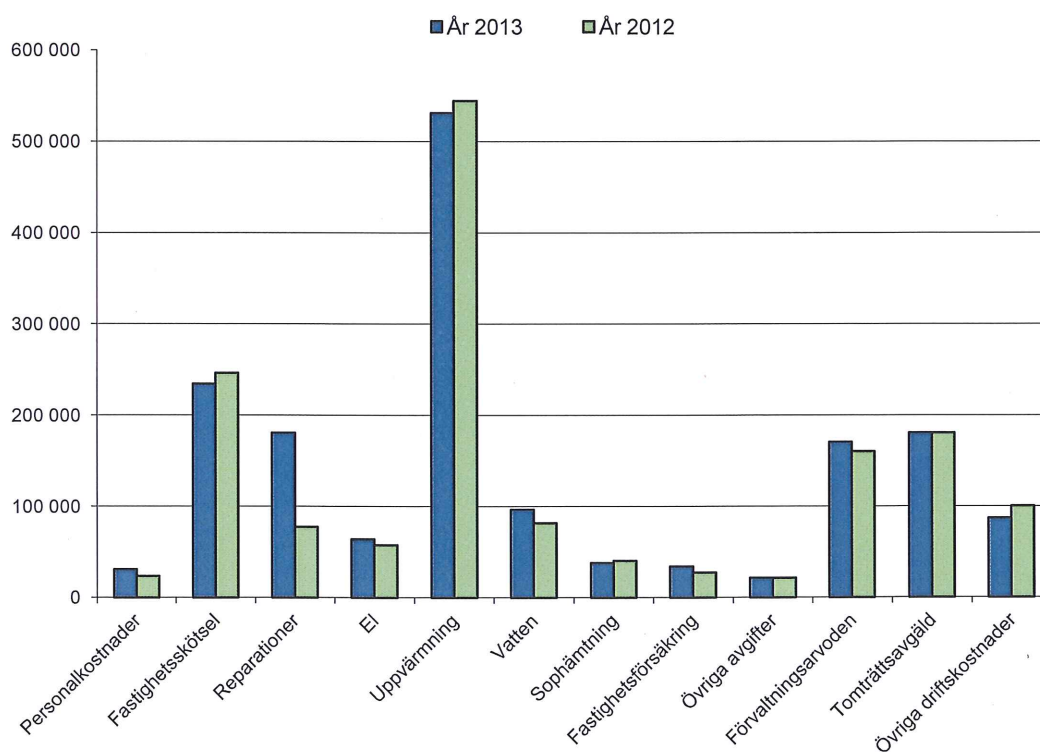
Uttalanden

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

Stockholm den 29/4 -2014


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Johannes Aasa

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

