

Årsredovisning 2011 – 2012



HSB Brf Vårberg



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-09-01 - 2012-08-31

HSB:s Brf Vårberg i Stockholm Årsredovisning 2011 - 2012

Innehållsförteckning

Kallelse till föreningsstämma_____	3
Dagordning_____	4
Förvaltningsberättelse_____	5
Resultaträkning_____	8
Balansräkning_____	9
Eget kapital och skulder_____	10
Kassaflödesanalys_____	11
Redovisningsprinciper m m_____	12
Noter_____	13
Revisionsberättelse_____	16
Blankett för fullmakt_____	19
Kostnadsdiagram_____	20
Ordlista_____	21
Motion_____	22

Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas till ordinarie föreningsstämma i
HSB Brf Vårberg i Stockholm

Onsdagen den 13 februari 2013 klockan 19.00
i XXXXX

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultat- & balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt
balansräkning
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Fråga om arvoden
- 13 Val av 2 styrelseledamöter på 2 år
- 14 Val av 1 suppleant på 2 år
- 15 Val av revisor och revisorsuppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av 4 ombud och 4 suppleanter till HSB distrikt 5
- 18 Val av 12 husombud
- 19 Val av redaktionskommitté
- 20 Avlämnade motioner
- 21 Information från styrelsen
- 22 Avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm får härmed lämna redovisning för verksamhetsåret 11-12, 2011 09 01 – 2012 08 31.

Föreningen bildades 1965 09 20 och registrerades 1965 10 15. Org.nr 702002-5560.

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1.

Samtliga föreningens 210 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 261 medlemmar. Under året har 16 överlåtelse skett.

Styrelsen

STYRELSE FÖR TIDEN 2011 09 01 – 2012 08 31

Ordförande	Owe Låth
Vice ordförande	Britt-Marie Jansson
Sekreterare	Rolf Ahlgren
Ledamot	Celal Ünsal
Suppleant	Boel Kilman del av år
Suppleant	Lars Lindblom
Ledamot	Ulrik Fällman, HSB
Suppleant	Elsie Nilsson, HSB

I tur att lämna styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Jansson, Rolf Ahlgren samt Boel Kilman.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 15 februari 2012 i Kv. Byholmens aula.

Firmatecknare m m

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, 2 i förening. Attesträtten för föreningen har innehafts av styrelsens ordförande, vice ordförande, var för sig upp till 100 000:-. Över 100 000:- två i förening.

Valberedning

I valberedningen har ingått:

Sammanställande	Marianne Lindmark
Ledamöter	Alexandra Bergtas
	Tony Roxström
	Fanny Gustavsson

Revisorer

Revisor	Leif Eriksson
Revisorsuppleant	Birgit Jessen
	BoRevision AB

Ombud till HSB Stockholm distrikt 5

Ordinarie	Rolf Ahlgren
	Ulla Sjöström
	Aili Ljungström
	Gunvor Sjöberg
Suppleanter	Barbro Thorn
	Solveig Johansson
	Hans Lindmark
	Birgit Eriksson

Husombud

Hus A	Rolf Björk
Hus B	Katja Björkdahl
Hus C	Sören Lundquist
Hus D	Allan Larsson
Hus E	Berndt Westerlund
Hus F	Lars-Åke Salomonsson
Hus G	Barbro Carlsson
Hus H	Per-Olof Eriksson
Hus J	Britt-Marie Jansson
Hus K	Amra Tabakovic
Hus L	Rolf Ahlgren
Hus M	Sabahattin Sel

Anställda

Fastighetsskötare

Arne Mörk

Arvoden & löner

Arvoden förtroendevalda 92 950 kronor

Löner och ersättningar till anställda 317 867 kronor

Avgifter & hyror

Under året har månadsavgifter för lägenheter, och hyror för parkering höjts med 3%

Fastigheternas tillstånd

Under året har föreningens fastigheter besiktigats både exteriört och invändigt.

Styrelsen har under verksamhetsåret förberett och igångsatt det stora projektet med fasadarbeten för våra byggnader. Färdigställande av hela entreprenaden sker under innevarande verksamhetsår 12-13.

Arbetet med vår utomhusmiljö har fortsatt med allahanda trädgårdsuppgifter. Trädgårdsarbetet är prioriterat och uppföljning kommer ske under innevarande verksamhetsår.

Fonder

Fonden för inre underhåll har under året ökat med 15 528 kronor.

Städning

Städningen utförs på entreprenad av Le Minion Städservice AB

Om årets resultat

Balanserat resultat 510 028

Årets resultat - 375 794

- 885 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond - 841 879

Överföring till yttre underhållsfond 500 000

Balanserat resultat 543 944

- 885 823

Till sist

ber styrelsen att få tacka alla boende för det gångna verksamhetsåret.

Vårberg i oktober 2012

Styrelsen



**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 953 462	8 750 971
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 165 029	-7 688 157
Planerat underhåll		-841 879	-323 971
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-295 648	-283 095
Avskrivningar	Not 3	-745 301	-745 301
Summa fastighetskostnader		-9 047 857	-9 040 524
Rörelseresultat		-94 395	-289 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	74 269	97 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-355 668	-353 331
Summa finansiella poster		-281 399	-256 211
Årets resultat		-375 794	-545 764

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 18 650 753 19 396 054

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 3 318 750 0

21 969 503 19 396 054

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

21 970 003 19 396 554

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 007 2 365

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 384 456 2 178 509

Övriga fordringar

Not 9 453 656

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 453 839 467 248

2 841 754 2 648 778

Kortfristiga placeringar

Not 11 0 3 000 000

Kassa och bank

Not 12 5 780 2 000

Summa omsättningstillgångar

2 847 534 5 650 778

Summa tillgångar**24 817 537 25 047 332**

9

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning** **2012-08-31** **2011-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 988 500 2 988 500

Underhållsfond

10 359 492 10 183 463

13 347 992 13 171 963

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-510 028 211 765

Årets resultat

-375 794 -545 764

-885 823 -333 999

Summa eget kapital

12 462 169 12 837 964

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 8 729 980 8 729 980

Leverantörsskulder

506 167 804 203

Skatteskulder

97 161 105 478

Fond för inre underhåll

1 467 104 1 451 576

Övriga skulder

Not 15 4 380 4 961

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 1 550 576 1 113 170

Summa skulder

12 355 368 12 209 368

Summa eget kapital och skulder**24 817 537 25 047 332****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

13 376 000 13 376 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

24 777 000 24 777 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld

6 737 6 865

AF

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-375 794	-545 764
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	745 301	745 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	369 507	199 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 012 970	-43 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	146 000	306 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 528 477	462 430
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 318 750	-2 065 625
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 318 750	-65 625
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	209 727	396 805
Likvida medel vid årets början	2 180 509	1 783 704
Likvida medel vid årets slut	2 390 236	2 180 509

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

11

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg 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 rak avskrivningsplan med 1,5% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 15-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 845 017 kronor.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
92 950	92 750
18 377	32 304
<u>111 327</u>	<u>125 054</u>

Revisorer

Föreningsvald

16 500	14 000
--------	--------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

317 867	375 506
99 874	117 984
87 517	94 356
15 919	223 116
6 700	37 026
<u>527 876</u>	<u>847 988</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>655 703</u>	<u>987 042</u>
----------------	----------------

cf

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 621 196	8 452 548
	Hyrer	485 274	476 332
	Övriga intäkter	79 346	53 507
	Bruttoomsättning	9 185 816	8 982 387
	Avgifts- och hyresbortfall	-13 797	-12 861
	Hyresförluster	-2	0
	Avsatt till inre fond	-218 555	-218 555
		8 953 462	8 750 971
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	655 703	1 030 307
	Fastighetsskötsel och lokavård	340 178	339 473
	Reparationer	855 570	924 653
	El	369 851	471 490
	Uppvärmning	2 592 006	2 547 346
	Vatten	397 224	353 454
	Sophämtning	305 695	336 622
	Fastighetsförsäkring	132 925	120 720
	Kabel-TV	185 772	183 161
	Övriga avgifter	7 200	7 170
	Förvaltningsarvoden	261 057	282 978
	Tomträttsavgäld	741 500	741 487
	Övriga driftskostnader	320 348	349 297
		7 165 029	7 688 157
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	312 225	312 225
	Om- och tillbyggnad	433 076	433 076
		745 301	745 301
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 160	5 849
	Ränteintäkter skattekonto	395	0
	Specialinlåning	66 160	90 834
	Övriga ränteintäkter	554	437
		74 269	97 120
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	354 879	353 331
	Övriga räntekostnader	789	0
		355 668	353 331

CF

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter	2012-08-31	2011-08-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	36 159 341	34 093 716		
Årets investeringar	0	2 065 625		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 159 341	36 159 341		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 763 287	-16 017 986		
Årets avskrivningar	-745 301	-745 301		
Utgående avskrivningar	-17 508 588	-16 763 287		
Bokfört värde	18 650 753	19 396 054		
Taxeringsvärde				
Byggnader	88 900 000	88 900 000		
Mark	30 000 000	30 000 000		
	118 900 000	118 900 000		
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott				
Årets investeringar	3 318 750	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 318 750	0		
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper				
Andel i HSB Stockholm	500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	453	656		
	453	656		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Tomträtsavgäld	247 179	247 179		
Fastighetsförsäkring	46 051	40 935		
HSB Stockholm	18 786	18 167		
Medlemsavgifter	16 180	26 560		
Com Hem	62 308	15 293		
Upplupna ränteintäkter	4 910	37 355		
Övriga upplupna intäkter	58 425	81 759		
	453 839	467 248		
Not 11 Kortfristiga placeringar				
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	3 000 000		
	0	3 000 000		
Not 12 Kassa och bank				
Handkassa	2 000	2 000		
Handkassa, återredovisad september	3 780	0		
	5 780	2 000		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	10 183 463	211 765	-545 764
Vinstdisp enl. stämmobeslut		176 029	-721 793	545 764
Årets resultat				-375 794
Belopp vid årets slut	2 988 500	10 359 492	-510 028	-375 794

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Noter** **2012-08-31** **2011-08-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	3,62%	2012-10-06	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	4,40%	2013-01-25	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	3,59%	2016-11-10	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	4,31%	2014-11-25	2 233 820	0
				8 729 980	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 729 980Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 729 980**Not 15 Övriga skulder**

Momsredovisning april-juni 2012	-600	0
Personalens källskatt	4 980	4 961
	4 380	4 961

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	70 485	74 689
Förutbetalda hyror och avgifter	738 109	711 355
Uttagsbeskattning	12 915	12 530
Sociala avgifter	7 209	7 163
BoRevision	16 000	14 700
Övriga upplupna kostnader	705 858	249 468
	1 550 576	1 069 905

Stockholm den 13 november 2012

Owe Låth
Britt-Marie Jansson
Rolf Ahlgren
Celal Unsal
Ulrik Fällman

Vår revisionsberättelse har 2012-12 - 03 lämnats beträffande denna årsredovisning 2012-12-18

Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor**BoRevision**
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Organisationsnummer 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-08-31 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.

16



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2012-12-03

Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor

2012-12-18

Elias Nosru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Blankett för fullmakt

Varje medlem har en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud, om ombudet är äkta make(a) eller person som är närstående och varaktigt sammanboende med medlemmen eller är annan medlem i föreningen. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda fler än en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet.

Klipp här-----

FULLMAKT (lämnas på stämman vid mottagande av röstkort)

Lgh nr

Ort/Datum

.....

.....

Fullmakt för (namn på ombudet)

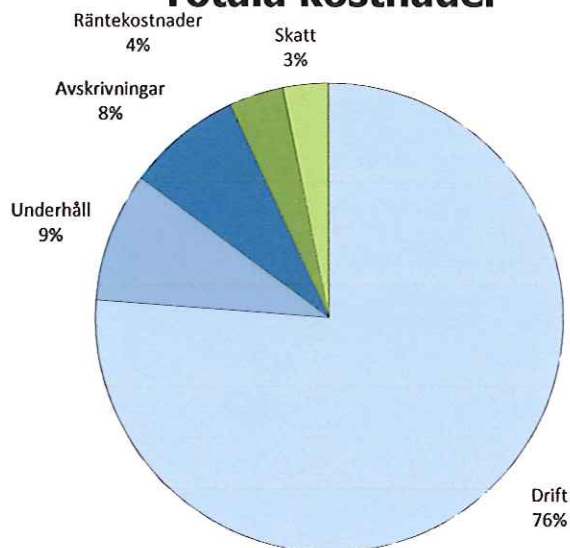
.....

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

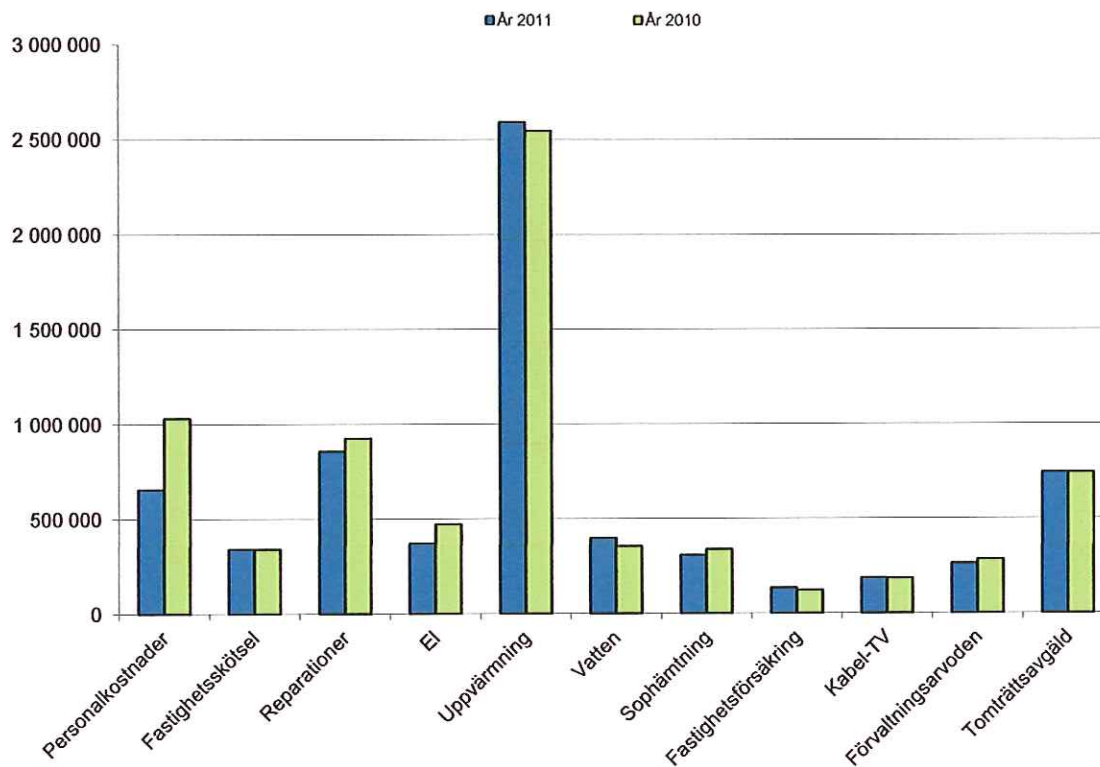
.....

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta in verksamhetsåret.

Resultaträkningen

Visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under året. Intäkter – kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har föreningen haft ett underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna skall beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma under året. I resultaträkning visas om årets avgifter varit fastställda till rätt belopp. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet skall hanteras.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens omsättningstillgångar i form av kontanter och andra likvida medel, samt föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier etc. På skuldsidan redovisas föreningens kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder. Där redovisas också lån på fastigheter, eget kapital samt årets resultat respektive resultat från tidigare år.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

HSB allkonto

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel och förvaltas av HSB. HSB betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa pengar.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar, t.ex. HSBs allkonto.

Anläggningstillgångar

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Likviditet

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

Fond för yttre underhåll

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten skall medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet.

Fond för inre underhåll

Avsättningen till fonden regleras i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätter tillgodohavanden.

Värdeminskning fastighet

Kontot redovisar den totala (under årens lopp) avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Föreningsavgäld

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt bestämmelse i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en 20årsperiod.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån