



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm får härmed lämna redovisning för verksamhetsåret 13-14, 2013 09 01 – 2014 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 262 medlemmar. Under året har 18 överlåtelser skett.

Styrelsen

STYRELSE FÖR TIDEN 2013 08 31 – 2014 02 12, för tiden 2014 02 12 – 2015 02 12

Ordförande	Britt-Marie Jansson	Ordförande	Britt-Marie Jansson
Vice ordförande	Owe Låth	Vice ordf	Celal Ünsal
Sekreterare	Alexandra Berktras	Sekreterare	Alexandra Berktras
Ledamot	Celal Ünsal	Ledamot	Slobodan Zdravkovic
Suppleant	Nermina Mesihovic	Suppleant	Nermina Mesihovic
Suppleant	Lars Lindblom	Suppleant	Sabahattin Sel
Ledamot	Ulrik Fällman, HSB	Ledamot	Elsie Nilsson, HSB
Suppleant	Elsie Nilsson, HSB		

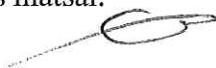
I tur att lämna styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Jansson, Alexandra Berktras och Nermina Mesihovic.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 12 februari 2014 i Vårbergsskolans matsal.



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	Gunvor Sjöberg
	Fanny Gustavsson
	Rasim Ertik

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	Majid Gergis
Hus B	Mona Milojkovic
Hus C	Sören Lundquist
Hus D	Allan Larsson
Hus E	Berndt Westerlund
Hus F	Lars-Åke Salomonsson
Hus G	Barbro Carlsson Arne 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	119 400 kronor
Löner och ersättningar till anställda	351 248 kronor

Avgifter & hyror

Under året har inga höjningar gjorts på månadsavgifter för lägenheter, och hyror för parkering.

Fastigheternas tillstånd

Under året har föreningens fastigheter setts över i källare och biutrymmen samt gårdsmiljön.

Styrelsen har under verksamhetsåret igångsatt projektet med balkongernas dörr/fönsterpartier.

Entreprenaden är färdigställd.

Även startat upp planering och igångsättande för byte till sensor-ledbelysning i våra trapphus.

Iordningställande av vår utomhusmiljö har haft ett uppehåll då vi inte hittat lämplig form för upphandling.

Vi arbetar nu med att hitta en förvaltare för markskötsel eller en eventuell kombitjänst

Fastighetsskötare/trädgårdsmästare, uppföljning kommer ske under innevarande verksamhetsår.

För våra stammars del pågår utvärdering av deras tillstånd. Utlåtandet är i nuläget inte klart.

Fonder

Fonden för inre underhåll har under året minskat med 20 356 kronor.

Städning

Städningen utförs på entreprenad av HSB Städ AB

Om årets resultat

Balanserat resultat	-415 911
Årets resultat	<u>914 258</u>
	498 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 256 136
Överföring till yttre underhållsfond	750 000
Balanserat resultat	<u>4 483</u>
	498 347

Till sist

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

Vårberg i december 2014

Styrelsen

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	9 525 248	9 304 178
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 754 775	-7 337 663
Planerat underhåll		-256 136	-232 520
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-263 667	-256 044
Avskrivningar	Not 3	-932 008	-752 578
Summa fastighetskostnader		-8 206 586	-8 578 805
Rörelseresultat		1 318 663	725 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 403	7 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-420 808	-337 197
Summa finansiella poster		-404 405	-329 861
Årets resultat		914 258	395 513

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	25 952 222	17 905 452
Inventarier	Not 7	21 833	29 110
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	2 968 750	7 457 813
		<u>28 942 805</u>	<u>25 392 375</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 943 305</u>	<u>25 392 875</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 962	4 104
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 203 710	3 984 920
Placeringskonto HSB Stockholm		4 932	0
Övriga fordringar	Not 10	44 764	25 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	235 259	410 915
		<u>1 505 627</u>	<u>4 425 388</u>
Kassa och bank	Not 12	4 735	4 735
Summa omsättningstillgångar		<u>1 510 362</u>	<u>4 430 123</u>
Summa tillgångar		<u>30 453 667</u>	<u>29 822 998</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 988 500	2 988 500
Underhållsfond	10 285 093	10 017 613
	<u>13 273 593</u>	<u>13 006 113</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-415 911	-543 944
Årets resultat	914 258	395 513
	<u>498 347</u>	<u>-148 431</u>
Summa eget kapital	<u>13 771 940</u>	<u>12 857 682</u>
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	13 729 980	13 729 980
Skatteskulder	158 609	417 657
Fond för inre underhåll	0	76 331
Övriga skulder	1 493 812	1 514 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
Summa skulder	Not 16	
	<u>5 773</u>	<u>4 965</u>
	<u>1 293 553</u>	<u>1 222 214</u>
	<u>16 681 727</u>	<u>16 965 316</u>
Summa eget kapital och skulder	30 453 667	29 822 998
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	14 954 000	14 954 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	24 777 000	24 777 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	914 258	395 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	932 008	752 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 846 266	1 148 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	143 483	16 831
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-283 589	-390 052
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 706 160	774 869
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 482 438	-4 139 063
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 387
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 482 438	-4 175 450
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	5 000 000
Årets kassaflöde	-2 776 278	1 599 419
Likvida medel vid årets början	3 989 655	2 390 236
Likvida medel vid årets slut	1 213 377	3 989 655

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

**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.

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 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 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 %.

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

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år

Föreg. år

1

1

1

1

2013-09-01

2012-09-01

2014-08-31

2013-08-31

119 400

92 500

27 366

26 905

146 766

119 405

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

Revisorer

Föreningsvald

18 000

18 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

351 248

327 682

Sociala kostnader

110 362

102 958

Uttagsskatt

96 520

90 026

Pensionskostnader och förpliktelser

12 198

6 883

Övriga personalkostnader

25 598

6 921

595 926

534 470

Totalt

760 692

671 874

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 057 384	8 953 866
	Hyror	508 420	504 339
	Övriga intäkter	192 518	83 343
	Bruttoomsättning	9 758 322	9 541 548
	Avgifts- och hyresbortfall	-14 401	-18 747
	Hyresförluster	-117	-68
	Avsatt till inre fond	-218 555	-218 555
		9 525 248	9 304 178
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	760 692	671 874
	Fastighetsskötsel och lokavård	415 707	564 311
	Reparationer	446 982	688 902
	El	368 740	399 253
	Uppvärmning	2 331 079	2 625 585
	Vatten	407 771	417 935
	Sophämtning	282 066	296 694
	Fastighetsförsäkring	162 899	137 460
	Kabel-TV	195 269	190 591
	Övriga avgifter	7 850	9 075
	Förvaltningsarvoden	347 810	251 413
	Tomträttsavgäld	741 500	741 500
	Övriga driftskostnader	286 410	343 072
		6 754 775	7 337 663
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	312 225	312 225
	Om- och tillbyggnad	612 506	433 076
	Inventarier	7 277	7 277
		932 008	752 578
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 571	6 643
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	11 621	0
	Övriga ränteintäkter	1 211	693
		16 403	7 336
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	420 310	337 125
	Övriga räntekostnader	498	72
		420 808	337 197

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 159 341	36 159 341
Årets investeringar	8 971 501	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 130 842	36 159 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 253 889	-17 508 588
Årets avskrivningar	-924 731	-745 301
Utgående avskrivningar	-19 178 620	-18 253 889
Bokfört värde	25 952 222	17 905 452
Taxeringsvärde		
Byggnader	97 771 000	97 771 000
Mark	41 000 000	41 000 000
	138 771 000	138 771 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	705 219	668 832
Årets investeringar	0	36 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 219	705 219
Ingående avskrivningar	-676 109	-668 832
Årets avskrivningar	-7 277	-7 277
Utgående avskrivningar	-683 386	-676 109
Bokfört värde	21 833	29 110
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 457 813	3 318 750
Årets investeringar	-4 489 063	4 139 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 968 750	7 457 813
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	18 650	0
Skattekonto	26 114	25 449
	44 764	25 449

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter	2014-08-31	2013-08-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Tomträttsavgäld	61 804	247 179			
Fastighetsförsäkring	58 640	45 759			
HSB Stockholm	19 810	19 487			
Medlemsavgifter	19 300	17 967			
Com Hem	16 387	16 038			
Övriga upplupna kostnader	22 702	0			
Upplupna ränteintäkter	7 568	4 226			
Övriga upplupna intäkter	29 048	60 259			
	235 259	410 915			
Not 12	Kassa och bank				
Handkassa	4 735	4 735			
	4 735	4 735			
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 988 500	10 017 613	-543 944	395 513	
Resultatdisp enl. stämmobeslut		267 480	128 033	-395 513	
Årets resultat				914 258	
Belopp vid årets slut	2 988 500	10 285 093	-415 911	914 258	
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	2,66%	2014-09-25	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	2,78%	2014-10-28	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
Swedbank	2853689806	2,68%	2014-09-28	5 000 000	0
				13 729 980	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 729 980
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 729 980
Not 15	Övriga skulder				
Personalens källskatt				5 773	4 965
				5 773	4 965
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				79 672	83 762
Förutbetalda hyror och avgifter				830 035	767 759
Uttagsbeskattning				14 126	12 612
Upplupna arvoden				137 400	110 500
Upplupna sociala avgifter				34 600	32 060
BoRevision				16 000	16 000
El				43 387	45 831
Fjärrvärme				80 314	78 029
Städ				22 916	0
Sophämtning				19 337	0
Övriga upplupna kostnader				15 766	75 661
				1 293 553	1 222 214



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

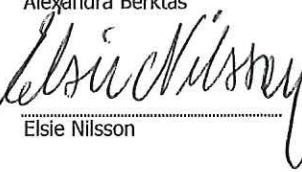
2014-08-31 2013-08-31

Stockholm, den 2014-12-22


Alexandra Berktas


Britt-Marie Jansson

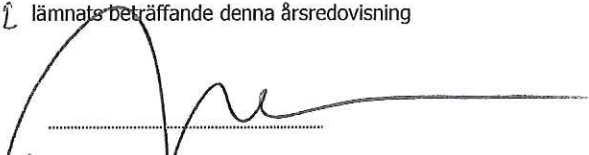

Celal Unsal


Elsie Nilsson


Slobodan Zdravkovic

Vår revisionsberättelse har 2014-12-22 lämnats beträffande denna årsredovisning


Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

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 2014-08-31 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.

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 Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 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.

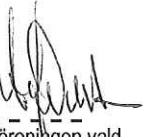
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

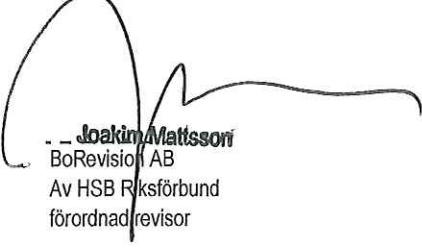
Uttalanden

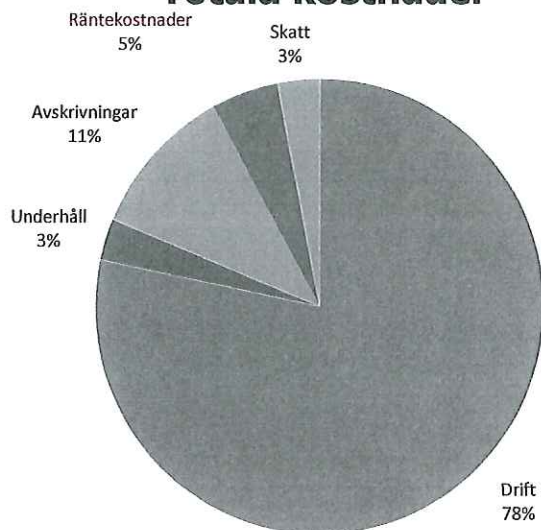
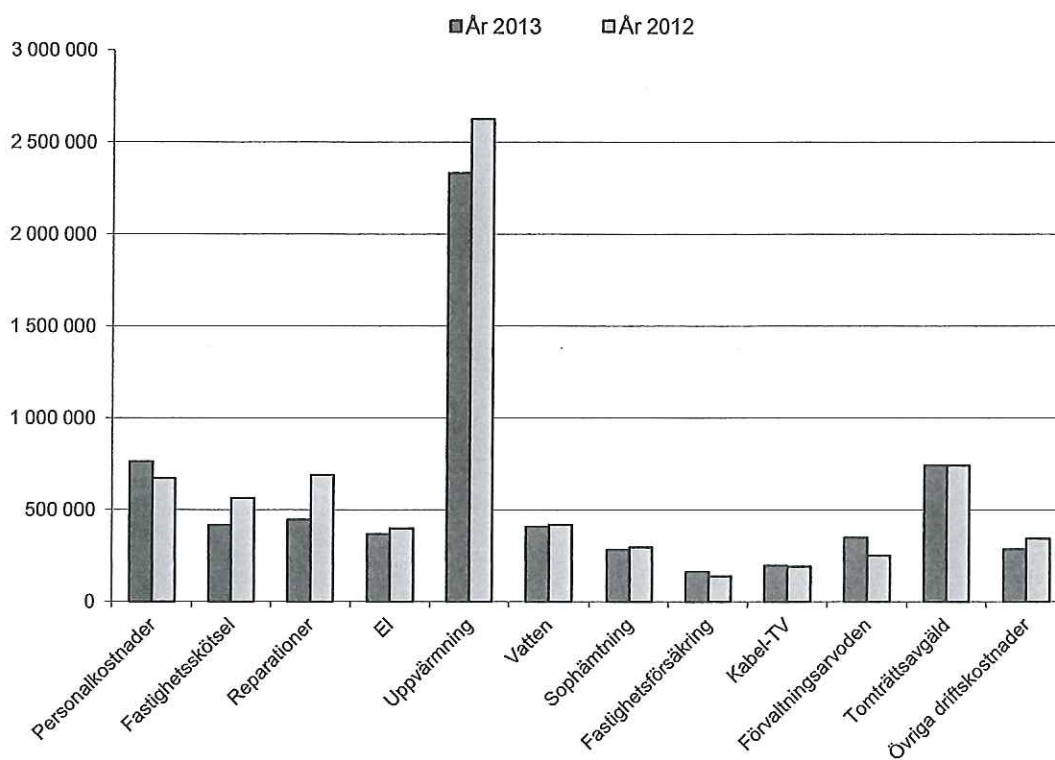
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/12 2014


Av föreningen vald
revisor

Leif Eriksson


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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 tillfredsställande.

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.

Föremingsavgäld

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