

2015

ÅRSREDOVISNING

2015

HSB BRF FASANEN



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Fasanen 1 och Ripan 1, som stod färdigställd år 1946. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 384 m² i 10 trappuppgångar på Vänerngatan 1 A_E och 3 A-E samt en lokal om 20 m². Föreningen har även 38 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års långa normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma m m: Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Ragnar Nilsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma

Lennart Söderberg	ordförande	i tur att avgå
Staffan Sjödin	vice ordförande	i tur att avgå
Else-Marie Nilsson	sekreterare	i tur att avgå
Eva Arvidsson	vice sekreterare	
Per-Göran Nordensson	ledamot	i tur att avgå
Ragnar Nilsson	ledamot	
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Staffan Sjödin, Lennart Söderberg, Per-Göran Nordensson och Eva Arvidsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Anna Evertsson.

Revisorer: Revisorer har varit Mats Grimfoot med Anne Wikner som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2015-01-01 utförs fastighetsskötseln av Samhall. HSB Värmland har uppdraget som vicevärd genom Marie Källback.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår sedan 2016-01-01.



Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

HSB Värmland
Samhall
Karlstad Energi
Karlstad Kommun
ComHem

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetskötsel
El och fjärrvärme
Vatten
Tv
Fastighetsförsäkring

Protector Forsikring ASA

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

ROT-renovering

År

1988/89

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-09-01.

Reparationer: Byte av golvbrunn i bad, spolning av avloppssystem och utvändig målning pga klotter, sammanlagt till en kostnad av 90 000:-

Underhåll: Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Målning utv panel och takfot till en kostnad av 200 000 kr.

Iordningsställande av bänkar utv samt nedskärning och borttagning av viss växtlighet till en kostnad av 20 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2015-11-16.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras 2028.

Kommande underhåll; I enlighet med upprättad underhållsplan kommer det framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av byte av termostater, separering avlopp, källarbelysning under 2016, Byte av tvättmaskin och torkrum, belysning källarkorridor under 2017. Byte av regnvattensystem och målning av utv panel samt byte av tvättmaskin under 2018. Målning av trapphus, renovering av ventilationssystem samt byte av tvättmaskin under 2019. Renovering av undercentral samt underhåll av sophus under 2020. Ovanstående underhåll utföres endast om behov finns.

Finansiering: Planerade åtgärder kommer främst att finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 778 kr/m² Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna för lägenheter med 2% från 2016-01-01. Månadsavgiften innefattar vatten och uppvärmning samt kvabel-TV. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån : Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 635 802. Under året har föreningen amorterat 198 772 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år. Utöver ordinarie amortering har föreningen gjort en extraamortering på 800 000 kr samt löst ett lån på 550 388 kr.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (3) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68 st varav röstberättigade medlemmar 61 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändras gentemot tidigare år. För mer info se not om eget kapital.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	2 703	2 691	2 627	2 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	326	88	-172	-84
Soliditet, %	17%	15%	14%	14%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	763	741	716
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	4 593	5 048	5 244	5 287
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	372	403	394	434

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	831 272
Disposition ur underhållsfond, årets underhållskostnad	131 166
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Årets resultat	326 104
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 038 542

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	1 038 542
---------------------------------------------	------------------

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 702 680	2 691 238
Övriga rörelseintäkter	2	0	-1
Summa rörelseintäkter		2 702 680	2 691 237
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 185 235	-1 288 542
Övrig externa kostnader		-74 457	-40 263
Underhåll enligt plan		-131 166	-167 134
Personalkostnader och arvoden	4	-81 316	-84 961
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-399 744	-399 744
Summa rörelsekostnader		-1 871 918	-1 980 643
Rörelseresultat		830 762	710 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	2 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-504 658	-625 115
Summa finansiella poster		-504 658	-622 940
Resultat efter finansiella poster		326 104	87 653
Resultat före skatt		326 104	87 653
Årets resultat		326 104	87 653

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	18 968 637	19 368 381
Summa materiella anläggningstillgångar		18 968 637	19 368 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 969 137	19 368 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 226	444
Övriga fordringar	9	321	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7 631	87 628
Summa kortfristiga fordringar		10 178	88 405
Kassa och bank	11	757 452	1 349 573
Summa omsättningstillgångar		767 630	1 437 978
SUMMA TILLGÅNGAR		19 736 767	20 806 859

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 585	477 585
Fond för yttre underhåll		1 895 106	1 744 713
Summa bundet eget kapital		2 372 691	2 222 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 438	775 178
Årets resultat		326 104	87 653
Summa fritt eget kapital		1 038 541	862 831
		3 411 232	3 085 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 465 022	15 635 802
Summa långfristiga skulder		15 465 022	15 635 802
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	170 780	1 549 160
Leverantörsskulder		282 277	153 311
Skatteskulder		4 739	6 160
Övriga skulder	14	2 830	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	399 887	374 467
Summa kortfristiga skulder		860 513	2 085 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 736 767	20 806 859

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	16		
Fastighetsinteckningar		23 176 000	23 176 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en 75-årig rak plan. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,4
Tillkommande utgifter	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 190 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 581 728	2 581 728
Hyor	103 892	104 604
Överlåtelse- och pantavgifter	17 360	5 106
Summa nettoomsättning	2 702 980	2 691 438
2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Övriga intäkter, (öresutjämning)	0	-1
Summa övriga rörelseintäkter	0	-1
3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-176 367	-247 057
Löpande underhåll/Reparationer	-70 881	-84 246
Uppvärmning	-351 747	-379 350
El	-69 389	-65 284
Vatten	-83 780	-92 224
Sophämtning	-53 656	-52 196
Ovriga avgifter	-38 851	-59 136
Förvaltningskostnader	-178 537	-143 893
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-75 480	-73 920
Försäkringspremier	-72 669	-67 599
Övrigt	-13 878	-23 637
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 185 235	-1 288 542



4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Styrelsearvoden	-65 800	-65 600
Arvoden arbetskommittéer	0	-1 500
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-74
Sociala avgifter	-13 516	-15 787
Summa personalkostnader och arvoden	-81 316	-84 961

Föreningen har ingen anställd personal

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	0	2 175
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	2 175

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-504 658	-625 115
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-504 658	-625 115

7 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger fastigheten Fasanen 1 och Ripan 1 i Karlstad

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 602 738	27 602 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 602 738	27 602 738

Ingående ackumulerade avskrivningar	8 303 977	7 904 233
Årets avskrivningar	399 744	399 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	8 703 721	8 303 977

Anskaffningsvärde mark	69 620	69 620
-------------------------------	---------------	---------------

Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 968 637	19 368 381
----------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	27 537 125	8 271 172	393 183	1988-2063	18 872 770
Källsorterings-skåp	65 613	32 805	6 561	2010-2019	26 247
Byggnader	27 602 738	8 303 977	399 744		18 899 017
Mark					69 620

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 29 290 000 kr (29 290 000). Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	22 200 000	7 000 000	29 200 000
Lokaler	90 000		90 000
	22 290 000	7 000 000	29 290 000



8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
9 Övriga fordringar		2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto		321	333
Summa övriga fordringar		321	333
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Försäkring		0	72 669
Kabel-TV		7 361	14 959
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 361	87 628
11 Kassa och bank		2015-12-31	2014-12-31
Swedbank		757 452	1 349 573
Summa kassa och bank		757 452	1 349 573

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 230	409 355	1 744 713	775 178	87 653
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			31 559	56 094	-87 653
Avsättning framtida underhåll enligt plan			250 000	-250 000	
Disposition av yttre fond enligt			-131 166	131 166	
Årets resultat					326 104
Belopp vid årets utgång	68 230	409 355	1 895 106	712 438	326 104

13 Skulder till kreditinstitut		2015-12-31	2014-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid	
Stadshypotek 174281	1,17%	3-mån	3 211 978
Stadshypotek 180545	4,46%	2006-12-22	3 467 400
Stadshypotek 217008	2,95%	2013-09-30	1 654 042
Stadshypotek 221192	2,33%	2014-09-30	3 302 672
Stadshypotek 221123	1,91%	2014-09-01	3 999 710
Stadshypotek 218843	1,67%	Lånet löst	0
Summa skulder till kreditinstitut			15 635 802
Avgår kortfristig del			170 780
Långfristiga del av skulder till kreditinstitut			15 465 022

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 171 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14,8 mj kr.



HSB - där möjligheterna bor

14 Övriga skulder **2015-12-31** **2014-12-31**

Inre fond	2 830	2 830
Summa övriga skulder	2 830	2 830

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2015-12-31** **2014-12-31**

BoRevision revisionsarvode	8 313	8 087
Upplupna räntekostnader	65 330	83 196
Arvode stämмоvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	18 984	18 929
Förskottsbetalda avgifter/hyror	239 458	196 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 800	65 600
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 885	374 467

16 Ställda säkerheter **2015-12-31** **2014-12-31**

Uttagna pantbrev i fastigheter	27 204 000	27 204 000
Varav obelånade	4 028 000	4 028 000
Summa ställda säkerheter	23 176 000	23 176 000

Karlstad 2016-03-23/

Lennart Söderberg

Staffan Sjödin

Else-Marie Nilsson

Eva Arvidsson

Per-Göran Nordensson

Ragnar Nilsson

Lilian Byström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2016-03-29

Mats Grimfoot
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fasanen, i Karlstad org.nr 773200-1651

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad för år 2015.

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 revisionssed. Auktoriserad revisor 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 den 31 december 2015 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 Fasanen i Karlstad för år 2015.

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 ersättningskyldig 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.

Karlstad den 29/3 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Mats Grimfoot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

