



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 78:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Anna Johansson	ordförande
Daniél Holmqvist	v ordförande
Jonas Hansson	sekreterare
Viktor Myrström	v sekreterare
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Sven Aronsson	suppleant
Elisabet Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Viktor Myrström och Jonas Hansson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07, vari 18 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Anna Johansson
Daniél Holmqvist
Jonas Hansson
Viktor Myrström

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Rikard Nilsson
Ingegärd Florin

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Jörgen Florin sammankallande

Mia Reuterborg

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 158 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Vicevärd

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Jörgen Florin t o m 2013-11-30

Björn Auner, HSB Skåne fr o m 2013-12-01

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Vattenfall	Elavtal, elkraft
Krafttringen	Elavtal, nät
Krafttringen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Teknisk och ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Förenade Service	Trappstädning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Övrigt

Föreningens styrelse har under hösten genomgått utbildning i grundläggande styrelsearbete. Utbildning genomfördes i regi av HSB Skåne tillsammans med en annan förenings styrelse. Det är styrelsens avsikt att tillse att nya styrelseledamöter får tillbörlig utbildning.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Krusbäret 2, 3 och 4, vilka byggdes år 1935-1938. På de sammanförda fastigheterna finns tre flerbostadshus med adress Södra Esplanaden 16-20.

Energibesiktning är utförd av ÅF Infrastruktur AB år 2008.

PCB inventering är utförd år 2010.

Brandskyddskontroll är utförd år 2013.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	35	1 315
2	107	5 043
3	5	418
4	1	82
	148	6 857

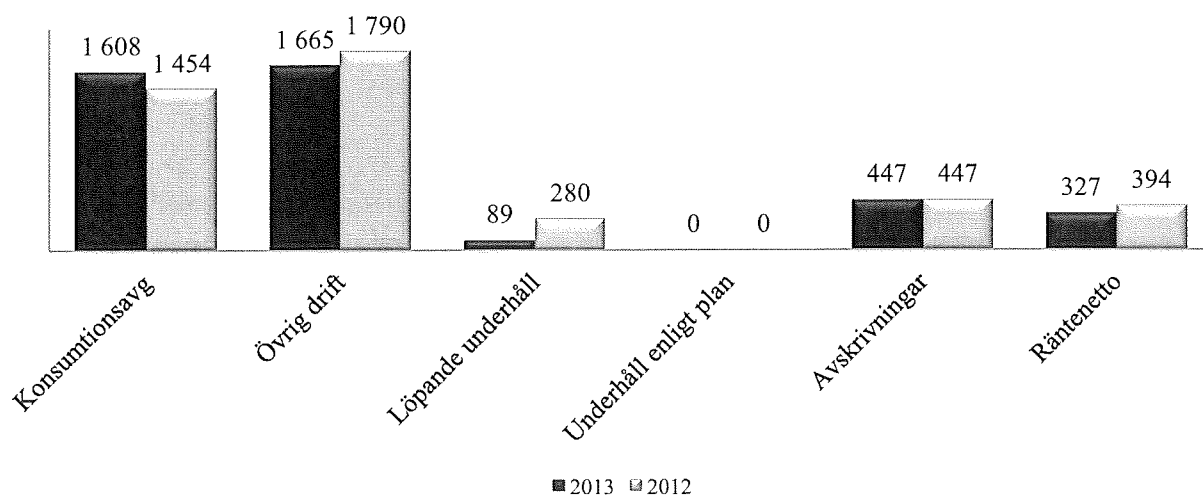
Lokaler, hyresrätt 5 261

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-09-30.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

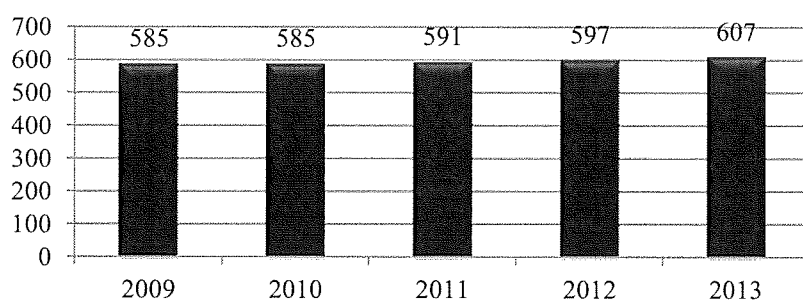
Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 746	4 689	4 660	4 632
Rörelseresultat	938	718	788	903
Resultat efter finansiella poster	612	324	378	498
Balansomslutning	15 510	15 102	17 315	17 265
Fond för yttre underhåll	4 063	3 451	3 055	2 003
Låneskuld kr/m ²	1 239	1 252	1 664	1 693

Avgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2 % fr o m 2013-01-01. Årsavgifterna inklusive uppvärmningsavgift uppgick under året till i genomsnitt 607 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Avtal

Föreningen har tecknat treårigt avtal med HSB Skåne om förvaltartjänst.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning, Särskilt kan nämnas att klotter bekämpats och att tvättutrustningen reparerats.



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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 underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare

Målning av fönster

OVK-besiktning

Översyn och komplettering av grusgångar

Målning av sockel på fasaderna

Översikt och utbyte av ventiler i värmeanläggningen

Utöver ovanstående planerar styrelsen att

Utföra renovering av ytterdörrar samt göra en översyn av gemensamma tvättutrymmen och tvättbokningssystem. Styrelsen har påbörjat en uppfräschning av föreningens hemsida. Styrelsen har också påbörjat en översyn av gällande rutiner och avtal.

Stambyte beräknas i underhållsplanen utföras år 2043.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 619 kr/m² bostadslägenhetsyta, inklusive uppvärmningsavgift.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 890 718,02
Årets resultat	611 557,90
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-612 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	1 890 275,92

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 890 275,92
-------------------------	--------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 746 375	4 688 886
Summa intäkter		4 746 375	4 688 886
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 272 576	-3 243 688
Löpande underhåll		-88 646	-280 302
Avskrivningar		-446 770	-446 770
Summa kostnader		-3 807 992	-3 970 760
Rörelseresultat		938 383	718 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 278	32 439
Räntekostnader		-327 993	-425 097
Övriga finansiella kostnader		-1 110	-1 110
Summa finansiella poster		-326 825	-393 768
Resultat efter finansiella poster		611 558	324 358
Årets resultat		611 558	324 358

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	611 558	324 358
Reservering till fond för yttre underhåll	-612 000	-396 000
Resultat efter disposition av underhåll	-442	-71 642

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	13 290 326	13 737 096
Summa materiella anläggningstillgångar		13 290 326	13 737 096

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		13 290 826	13 737 596
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar		25 623	21 904
Kundfordringar		1 112	3 226
Skattekonto		10 988	10 882
Skattefordringar		12 312	501
Avräkningskonto HSB Skåne		3 195	1 009 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	186 194	143 850
Summa kortfristiga fordringar		239 424	1 190 264

Kortfristiga placeringar

Bunden placering	5	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0

Kassa och bank

Bank	6	1 379 954	173 947
Summa kassa och bank		1 379 954	173 947

Summa omsättningstillgångar		2 219 378	1 364 212
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 510 204	15 101 808
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		4 063 392	3 451 392
Summa bundet eget kapital		4 242 192	3 630 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 278 718	1 566 360
Årets resultat		611 558	324 358
Summa fritt eget kapital		1 890 276	1 890 718
Summa eget kapital		6 132 468	5 520 910
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 498 982	8 585 982
Summa långfristiga skulder		8 498 982	8 585 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		252 020	257 334
Övriga kortfristiga skulder		33 043	7 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	593 691	730 027
Summa kortfristiga skulder		878 754	994 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 510 204	15 101 808
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		17 823 000	17 823 000
Varav i eget förvar		3 160 000	3 160 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning

2013

2012

Hysesintäkter lokaler / bostäder	127 930	135 720
Årsavgifter bostäder	3 580 080	3 509 820
Intäkter pant, överlåtelse	46 044	53 240
Intäkter kabel-TV	385 212	385 212
Intäkter konsumtionsavgift	581 832	581 832
Övriga intäkter	25 277	23 062
	4 746 375	4 688 886

2 Drift

2013

2012

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	14 909	18 370
Lokalvård, städning	104 192	112 098
Snöröjning	17 240	24 297
El-avgifter	144 179	156 897
Uppvärmningsavgifter	1 028 530	959 533
Vatten och avlopp	285 357	189 151
Renhållning	150 010	148 223
Kabel-TV, internet	330 742	332 351
Fastighetsförsäkringspremier	60 920	61 323
Fastighetsskatt	202 069	202 020
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 500	7 138
Kontorsmaterial, tele, porto	1 980	3 418
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	780	8 266
Kundförluster	2 081	0
Externt revisionsarvode	11 375	10 500
Förvaltningsavtal	383 935	373 235
Kostnader pant, överlåtelse	56 118	65 174
Övriga förvaltningskostnader	18 645	17 394
Medlemsavgifter	45 400	45 400
	2 862 962	2 734 786

**Förtroendevalda och personalkostnader**

	2013	2012
Löner för anställda	209 054	217 780
Övrig lön/ersättning för anställda	0	1 172
Arvode styrelsen	159 178	204 785
Revisionsarvode	500	3 000
Bilersättning	0	259
Övriga ersättningar och förmåner	3 450	3 950
Sociala avgifter	37 433	77 956
	409 615	508 902

Summa drift**3 272 576 3 243 688****3 Byggnader och mark****2013-12-31 2012-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Ursprungliga byggnader var helt avskrivna

Brandförsäkringsvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2002
Fullvärde
1950-1952

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	1 384 000	-1 384 000	0		0
Ursprunglig mark	90 000				90 000
Badrum	17 771 007	-5 381 012	-273 860 R	1992-2058	12 116 135
Fasadrenovering	1 025 514	-1 025 514	0		0
Takomläggning	929 063	-430 659	-46 453 R	2004-2023	451 951
Balkonger	2 529 136	-1 770 439	-126 457 R	1999-2018	632 240
Byggnader	23 728 720	-9 991 624	-446 770		13 290 326

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden23 638 720 23 638 720
90 000 90 000
23 728 720 23 728 720**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan-9 991 624 -9 544 854
-446 770 -446 770
-10 438 394 -9 991 624**Utgående bokfört värde****13 290 326 13 737 096**

Taxeringsvärden byggnader

Taxeringsvärden mark

50 194 000 45 611 000
30 953 000 24 061 000
81 147 000 69 672 000



4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald va	23 520	0
Förutbetald försäkring	65 374	60 395
Förutbetald kabel-tv	26 460	27 505
Förutbetald internet	55 500	55 950
Upplupna ränteintäkter	340	0
Förutbetald amortering	15 000	0
	186 194	143 850

5 Bunden placering

2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne, 3 månader	1,70%	2014-03-18	600 000	0
			600 000	0

6 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Plusgiro	196 087	173 947
Färs & Frosta transaktionskonto	1 183 866	0
	1 379 954	173 947

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 800	3 451 392	1 566 360	324 358
Disposition enl stämmobeslut			324 358	-324 358
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		612 000	-612 000	
Årets resultat				611 558
Belopp vid årets slut	178 800	4 063 392	1 278 718	611 558

8 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	4,24	2020-06-30	B	0	4 491 082	4 491 082
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	B	69 000	2 681 900	2 750 900
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	B	18 000	1 326 000	1 344 000
				87 000	8 498 982	8 585 982

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	87 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	348 000
Därefter uppgår skulden till	8 063 982



9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna styrelsearvoden	133 200	132 000
Soc kostn på upplupna arvoden	0	42 417
Upplupen el	5 868	8 257
Upplupen värme	128 808	153 854
Upplupet vatten	0	16 381
Förutbetalda månavgifter/hyror	314 277	346 988
Upplupna räntekostnader	313	16 630
Beräknat arvode för revision	11 225	13 500
	593 691	730 027

Lund
ort

2014-04-16
datum

Anna Johansson

Jonas Hansson

Andreas Jepson

Daniel Holmqvist

Viktor Myrström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-04-23

Rikard Nilsson
Föreningsvald revisor

Johanna Predal
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Krusbäret i Lund för år 2013.

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. 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 den 31 december 2013 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 Brf Krusbäret i Lund för 2013.

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.

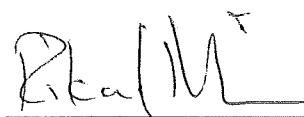
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Lund den 23/4 2014



Rikard Nilsson
Av föreningen vald
revisor



Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar; balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen, bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året, vilka personer som är i tur att avgå och antalet protokollförda sammanträden. Därutöver får man veta antalet medlemmar i föreningen, hur många överlåtelser som skett under året och årsavgiftsnivån. Det görs även en beskrivning av fastigheten och man berättar vilket underhåll som gjorts under året och om planerat kommande underhåll.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna visar resultatet underskott som kan täckas genom ianspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning ska man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna ska avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Alla fastighetsägare betalar årligen en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 7 074 kr för 2013, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 210 kr per bostadslägenhet för 2013, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.

