



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Krusbäret i Lund (745000-2246) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 80:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1935-1938 på fastigheterna Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4 som föreningen innehar med äganderätt. Byggnaderna, som utgörs av tre flerbostadshus, har adress Södra Esplanaden 16 - 20 i Lund.

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
--------------------	---	-----

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Daniél Holmqvist	ordförande
Johan Helgesson	vice ordförande
Viktor Myrström	sekreterare
Sven Aronsson	styrelseledamot
Stefan Engström	ledamot utsedd av HSB Skåne

Elisabet Andersson	styrelsesuppleant
Hugo Anderson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Tersmeden samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades enhälligt att anta nya stadgar, HSB nominalstadgar för bostadsrättsföreningar 2011 version tre. Beslutet var det andra av två och de nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2016-03-02.



Föreningen har bland annat avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Tranås Energi
Krafringen
Bredbandsbolaget
Bredbandsbolaget
HSB Skåne
HSB Skåne
HSB Skåne
Trygg-Hansa

Avtalstyp

elavtal, elkraft
uppvärmning med fjärrvärme
TV
bredband (250/100)
ekonomisk och teknisk förvaltning
underhållsplansavtal
systematisk brandskyddsarbete
fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 september 2015 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Styrelsen har under året ombesörjt att sedvanligt underhåll genomförts och sett över möjligheter till energisparande investeringar som till exempel solceller och bergvärme. Föreningen har bytt el-leverantör och därmed minskat elkostnaderna samt har nu miljöanpassad el från Tranås energi.

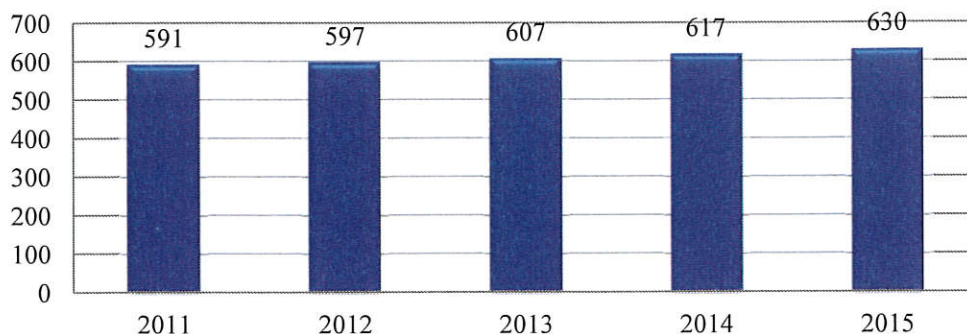
Ett nytt träd har planterats på föreningens innergård mellan hus 16 och 18. Föreningen håller också på att se över sophanteringen där det idag är öppet för alla att slänga sina sopor men där vi kommer att bygga in eller bygga ner våra sopkärl för en trevligare boendemiljö. Vi har även genomfört en cykelrensning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 630 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 949 982 kr. Under året har föreningen amorterat 267 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

5



Medlemsinformation

Under året har 28 (27) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 193 (186). 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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 917	4 785	4 746	4 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	150	612	324
Eget kapital, tkr	6 498	6 282	6 132	5 520
Taxeringsvärde, tkr	81 147	81 147	69 672	69 672
-----varav byggnad, tkr	50 194	50 194	45 611	45 611
Soliditet	42%	40%	40%	37%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	630	617	607	597
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	641	473	490	521
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 159	1 198	1 239	1 252
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	10%	12%	12%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	43	86	56
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	49	63	63

En snittlägenhet på 46 m² kan förenklat sägas vara belånad med 53 300 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 46 m² belöper en månadsavgift om ca 2 400 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 259 983
Årets resultat	216 125
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-215 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	107 971
Summa till stämmans förfogande	2 369 079

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 369 079
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 917 328	4 785 102
Övriga rörelseintäkter		12 589	3 232
Summa rörelseintäkter		4 929 917	4 788 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 377 263	-3 071 727
Underhåll enligt plan		-107 971	-525 105
Övriga externa kostnader	3	-228 715	-158 300
Personalkostnader	4	-211 163	-205 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-469 818	-347 572
Summa rörelsekostnader		-4 394 930	-4 308 290
Rörelseresultat		534 987	480 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 086	7 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 948	-338 062
Summa finansiella poster		-318 862	-330 442
Resultat efter finansiella poster		216 125	149 602
Årets resultat		216 125	149 602

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	216 125	149 602
Reservering till fond för yttre underhåll	-215 000	-305 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	107 971	525 105
Över-/underskott efter disposition av underhåll	109 096	369 707

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

S



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 472 936	12 942 754
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 472 936	12 942 754
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 473 436	12 943 254
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 858	51 616
Aktuell skattefordran		10 420	14 268
Övriga fordringar		11 443	11 208
Avräkningskonto HSB Skåne		809 784	677 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	98 325	108 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		934 830	862 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 189 423	1 814 004
<i>Summa kassa och bank</i>		2 189 423	1 814 004
Summa omsättningstillgångar		3 124 253	2 677 001
SUMMA TILLGÅNGAR		15 597 689	15 620 255

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		3 950 316	3 843 287
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 129 116	4 022 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 152 954	2 110 381
Årets resultat		216 125	149 602
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 369 079	2 259 983
Summa eget kapital		6 498 195	6 282 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 682 982	8 216 982
Summa långfristiga skulder		7 682 982	8 216 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	267 000	0
Leverantörsskulder		569 051	578 003
Övriga kortfristiga skulder	11	41 900	37 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	538 562	505 513
Summa kortfristiga skulder		1 416 513	1 121 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 597 689	15 620 255

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	13	17 823 000	17 823 000
Summa ställda säkerheter		17 823 000	17 823 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

S



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 56 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,99% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	167 206	123 516
Årsavgifter bostäder	4 318 200	4 233 528
Intäkter pant, överlåtelser	46 710	42 846
Intäkter kabel-TV	385 212	385 212
Summa nettoomsättning	4 917 328	4 785 102

2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	360 089	225 853
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 048	23 835
Lokalvård, städning	76 192	105 040
Snöröjning	8 690	2 060
El	146 297	166 274
Uppvärmning	1 014 855	954 981
Vatten, avlopp	336 823	285 830
Renhållning, sophämtning	157 079	156 129
Kabel-TV, internet	383 974	329 640
Fastighetsförsäkringspremier	64 999	69 568
Fastighetsskatt	195 434	191 927
Förvaltningsavtal	630 784	560 590
Summa drift	3 377 263	3 071 727

S



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kontorsmaterial, tele, porto	0	407
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	29 071	13 200
Kundförluster	3 332	0
Hyses- / avgiftsförluster	18 682	0
Externt revisionsarvode	11 805	10 908
Kostnader pant, överlåtelse	58 848	54 544
Övriga förvaltningskostnader	21 140	28 216
Övriga externa tjänster	40 438	5 625
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Summa övriga externa kostnader	228 715	158 300

4 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelsen	156 800	159 400
Övrig lön/ersättning styrelsen	270	0
Revisionsarvode	3 000	3 500
Sociala avgifter	51 093	42 687
Summa personalkostnader	211 163	205 587

5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950 - 1952	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	23 638 720	23 638 720
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 728 720	23 728 720
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 785 966	-10 438 394
Årets avskrivningar	-469 818	-347 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 255 784	-10 785 966
Redovisat värde	12 472 936	12 942 754
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	794 000	794 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	30 600 000	30 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	353 000	353 000
Summa taxeringsvärde	81 147 000	81 147 000

Fastighetsbeteckningar

Lund Krusbäret 2, Lund Krusbäret 3 och Lund Krusbäret 4

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Förutbetald va	0	26 358
Förutbetald försäkring	68 137	0
Förutbetald kabel-tv	27 243	26 726
Förutbetald internet	0	55 500
Övriga interimfordringar	2 945	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 325	108 584

8 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Plusgiro	196 867	196 477
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 992 556	1 617 526
Summa kassa och bank	2 189 423	1 814 004

9 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 800	0	3 843 287	2 110 381	149 602	6 282 070
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				149 602	-149 602	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			215 000	-215 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-107 971	107 971		0
Årets resultat					216 125	216 125
Belopp vid årets utgång	178 800	0	3 950 316	2 152 954	216 125	6 498 195

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består enbart av insatser.

10 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	0,75%	2016-12-28	69 000	2 543 900	2 612 900
SE-Banken Bolån	0,74%	2016-12-28	18 000	1 290 000	1 308 000
Stadshypotek	4,24%	2020-06-30	180 000	4 116 082	4 296 082
			267 000	7 949 982	8 216 982

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

267 000
7 682 982 8 216 982

Genomsnittsränta vid årets utgång

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

2,56%
1 068 000
6 614 982

11 Övriga kortfristiga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Övriga kortfristiga skulder	41 900	37 687
Utgående värde	41 900	37 687



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Upplupna löner inkl komp.	133 500	133 500
Förutbetalda månavgifter/hyror	393 335	360 626
Upplupna räntekostnader	127	317
Beräknat arvode för revision	11 600	11 070
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538 562	505 513

13 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet	20 983 000	20 983 000
Varav obelånade	3 160 000	3 160 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	17 823 000	17 823 000

Lund 31:e maj 2016

ort och datum

Daniël Holmqvist

Viktor Myrström

Stefan Engström

Johan Helgesson

Sven Aronsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2/5 2016

Fredrik Tersmeden

Föreningsvald revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Brf Krusbäret i Lund för 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 revisionsssed 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 3 / 5 2016



Fredrik Tersmeden
Av föreningen vald
revisor



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

Visar 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/ianspråktagande 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 mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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 kunna 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 förhållandet 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.

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.