



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 21:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Alexander Ranstam	ordförande
Pär Spjuth	v ordförande
Carina Carlsson	sekreterare
Cecilia Rangvin	ledamot
Michael Andersson	ledamot
Magnus Eriksson	ledamot
Karl-Philip Lindahl	ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Spjuth, Magnus Eriksson och Carina Carlsson.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-08, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Alexander Ranstam
Cecilia Rangvin
Carina Carlsson
Michael Andersson
Magnus Eriksson
Pär Spjuth

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Hugo Jarlbrink

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



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Carina Carlsson

Alexander Ranstam

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Susanne Jeppsson

sammankallande

Anna Åkesson

Olof Lindblad

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 84 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.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Vattenfall	Elavtal, elhandel
Skånska Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
HSB Skåne	Teknisk och administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
One.com	Hemsida/Webbhotell
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tvärskeppet 2 och Absiden 1, vilka byggdes år 1992. Fastigheterna består av kedjehus och småhus med adress Östanbäcksvägen 1-83 i Södra Sandby.

Byte av gaspannor skedde 2011.

Energibesiktning är utförd av EVU år 2009.

Brandskyddskontroll utförs regelbundet.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

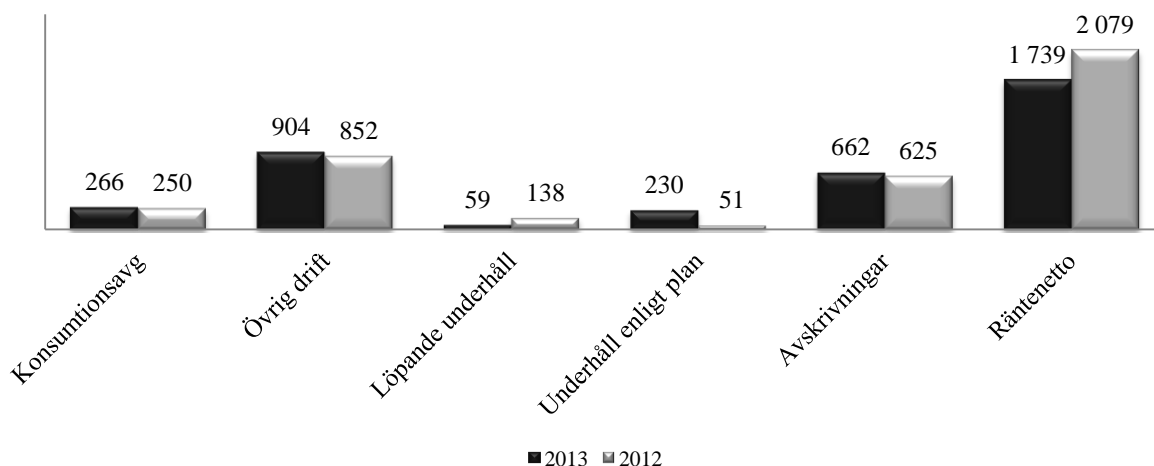
R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 334
3	37	3 458
4	6	714
	64	5 505

Garage 64

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 297	4 214	4 124	4 020
Rörelseresultat	2 178	2 298	710	2 091
Resultat efter finansiella poster	439	220	-1 488	-32
Balansomslutning	64 642	64 762	65 212	65 861
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	726	712	691
Fond för yttre underhåll	3 285	3 171	3 066	3 585
Låneskuld kr/m ²	9 572	9 682	9 796	9 637

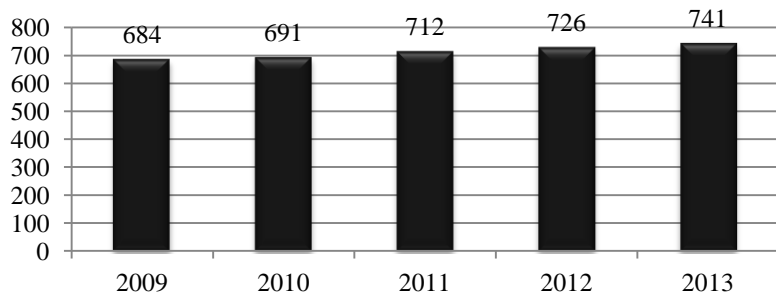


Avgifter och hyror

Månadsavgiften på lägenheter och garage höjdes med 2% fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

- Uppsättning infartshinder.
- Målning garage.

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

- Asfaltering.
- Målning.
- Fallskydd.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för bostadsrätter och garage med 1% fr o m 2014-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-802 629,85
Årets resultat	438 996,61
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-344 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	229 540,00
Summa till stämmans förfogande	-478 093,24

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-478 093,24
-------------------------	-------------

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	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 297 342	4 213 865
Summa intäkter		4 297 342	4 213 865
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 169 322	-1 101 896
Löpande underhåll		-58 601	-138 015
Underhåll enligt plan	3	-229 540	-51 200
Avskrivningar		-662 373	-624 711
Summa kostnader		-2 119 836	-1 915 822
Rörelseresultat		2 177 506	2 298 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 917	14 750
Räntekostnader		-1 747 301	-2 093 003
Övriga finansiella kostnader		-125	-250
Summa finansiella poster		-1 738 509	-2 078 503
Resultat efter finansiella poster		438 997	219 541
Årets resultat		438 997	219 541

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	438 997	219 541
Reservering till fond för yttre underhåll	-344 000	-156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	229 540	51 200
Resultat efter disposition av underhåll	324 537	114 741

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	62 144 848	62 807 221
Summa materiella anläggningstillgångar		62 144 848	62 807 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		62 145 348	62 807 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 738	1 728
Avräkningskonto HSB Skåne		578 179	1 096 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	61 012	14 648
Summa kortfristiga fordringar		640 929	1 112 457
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 184	4 857
Bank	6	1 854 348	837 456
Summa kassa och bank		1 855 532	842 313
Summa omsättningstillgångar		2 496 461	1 954 771
SUMMA TILLGÅNGAR		64 641 809	64 762 491



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll		3 285 106	3 170 646
Summa bundet eget kapital		11 714 093	11 599 633
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-917 090	-1 022 171
Årets resultat		438 997	219 541
Summa ansamlad förlust		-478 093	-802 630
Summa eget kapital		11 236 000	10 797 003
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	52 695 576	53 299 048
Summa långfristiga skulder		52 695 576	53 299 048
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		248 876	51 182
Skatteskulder		46 656	38 517
Övriga kortfristiga skulder		0	1 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	414 701	575 736
Summa kortfristiga skulder		710 233	666 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 641 809	64 762 491
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		57 923 000	57 923 000
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 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

17 454 819 kr

NOTER

1 Nettoomsättning

2013

2012

Hysesintäkter övrigt	198 240	194 650
Årsavgifter bostäder	4 076 352	3 996 384
Intäkter pant, överlåtelse	8 230	9 460
Uthyrning lokal	1 500	2 000
Övernattningsrum	6 100	5 175
Övriga intäkter	6 920	6 196
	4 297 342	4 213 865

2 Drift

2013

2012

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	697	0
Lokalvård, städning	8 720	0
Snöröjning	91 115	12 371
El-avgifter	42 024	42 256
Uppvärmningsavgifter	20 597	19 787
Vatten och avlopp	97 020	90 236
Renhållning	105 860	97 897
Kabel-TV, internet	60 651	58 974
Fastighetsförsäkringspremier	31 271	30 983
Fastighetsavgift	372 652	372 653
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	3 419
Kontorsmaterial, tele, porto	0	1 022
Externt revisionsarvode	7 925	7 625
Förvaltningsavtal	239 835	231 390
Kostnader pant, överlåtelse	14 414	14 504
Övriga förvaltningskostnader	10 141	6 576
Medlemsavgifter	20 200	20 200
	1 123 122	1 009 892



Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	2 700	33 600
Arvode styrelsen	33 100	44 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	8 900	12 904
	46 200	92 004

Summa drift **1 169 322** **1 101 896**

3 Underhåll enligt plan

	2013	2012
Underhåll enligt plan	160 790	51 200
Underh av garage-p-platser	68 750	0
	229 540	51 200

Uppsättning infartshinder	103 750:-
Målning garage	68 750:-
Gaspanna	47 040:-
Vindskivor	10 000:-

4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år				2043	
Brandförsäkringsvärde				Fullvärde	
Värdeår enligt taxeringsbeslut				1992	
				6	
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	61 054 200	-4 598 675	-508 445 P	1992-2043	55 947 080
Ursprunglig mark	3 581 000				3 581 000
Gaspannor	3 078 552	-307 856	-153 928 R	2011-2030	2 616 768
Byggnader	67 713 752	-4 906 531	-662 373		62 144 848

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	64 132 752	64 132 752
Anskaffningsvärde mark	3 581 000	3 581 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **67 713 752** **67 713 752**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 906 531	-4 281 820
Årets avskrivningar enligt plan	-662 373	-624 711

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-5 568 904** **-4 906 531**

Utgående bokfört värde **62 144 848** **62 807 221**

Taxeringsvärden byggnader	29 479 000	29 479 000
Taxeringsvärden mark	22 179 000	22 179 000

51 658 000 **51 658 000**

Fastighetsbeteckning

Tvärskeppet 2 & Absiden 1

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2013-12-31** **2012-12-31**

Förutbetald va	9 090	0
Förutbetald försäkring	36 301	0
Förutbetald kabel-tv	15 163	14 648
Förutbetald internet	458	0
	61 012	14 648

6 Bank**2013-12-31** **2012-12-31**

Färs & Frosta sparkonto	844 633	837 456
Färs & Frosta transaktionskonto	1 009 715	0
	1 854 348	837 456

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 428 987	3 170 646	-1 022 171	219 541
Disposition enl stämmobeslut			219 541	-219 541
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-229 540	229 540	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		344 000	-344 000	
Årets resultat				438 997
Belopp vid årets slut	8 428 987	3 285 106	-917 090	438 997



8 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,31	2017-04-27	B	0	9 725 000	9 725 000
Swedbank Hyp AB	2,72	2016-03-29	B	253 472	13 579 453	13 832 925
Swedbank Hyp AB	2,58	2015-04-27	B	125 000	9 316 123	9 441 123
Swedbank Hyp AB	2,58	2015-04-27	B	125 000	9 275 000	9 400 000
Swedbank Hyp AB	3,43	2014-06-25	B	100 000	9 300 000	9 400 000
Swedbank Hyp AB	2,605	Rörligt	R	0	1 500 000	1 500 000
				603 472	52 695 576	53 299 048

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	603 472
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	2 413 888
Därefter uppgår skulden till	49 678 216

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupen el	610	3 809
Upplupen värme	3 000	3 347
Upplupet vatten	0	7 776
Upplupen sophämtning	0	8 355
Förutbet månavgifter/hyror	297 036	306 458
Upplupna räntekostnader	106 130	238 366
Ber arvode för revision	7 925	7 625
	414 701	575 736

Södra Sandby
ort

2014-03-11
datum

Alexander Ranstam

Pär Spjuth

Carina Carlsson

Cecilia Rångvin

Michael Andersson

Magnus Eriksson

Karl-Philip Lindahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-03-13

Hugo Järlbrink
Föreningsvald revisor

Johanna Predal
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby 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 Kyrkovången i Södra Sandby 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.

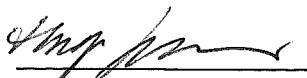
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

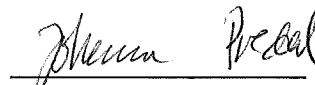
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 13 13 2014


Hugo Jarlbrink
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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.

