



ÅRSREDOVISNING 2010

HSB brf Gruebäck



HSB – där möjligheterna bor

BO I BOSTADSRÄTT!

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som ägs och drivs tillsammans av oss som är medlemmar i föreningen. Vi äger både våra hus och den mark (ev tomträtt) som finns inom vår fastighet. Som innehavare av en bostadsrätt har du rätten att bo i just denna lägenhet och ska förstås även hålla den i gott skick över tiden. Men du ansvarar – tillsammans med övriga medlemmar – också för hela fastigheten.

Det unika med bostadsrätten är att just medlemmarna tillsammans bestämmer över sin boendemiljö och sin fastighet. Ni väljer själva er styrelse, (som handhar den löpande förvaltningen) utser valberedare, revisor etc. Ett engagemang skapar förutsättningar för trivsel och sammanhållning. Samtidigt kan kostnaderna för löpande drift, reparationer och underhåll hållas nere om vi är rädda om våra hus och vår övriga egendom.

Som boende i en brf har du goda möjligheter att påverka ditt eget boende. Dels kan du genom att vara aktiv påverka besluten på er stämma, alla kan till exempel motionera om en fråga till stämman och/eller hjälpa till som förtroendevald några år. Dels har du, genom vårdnadsansvaret för lägenheten, goda möjligheter att ordna denna lägenhet efter egna önskemål. Är det väsentliga förändringar, med till exempel ändringar av ventilation, va- ledningar, utvidgning av våtrum etc behöver du visserligen alltid styrelsen medgivande (man måste ju veta vad som händer i föreningens hus!). Förändringar ska alltid göras fackmässigt – det bästa är ofta att använda välkända entreprenör så att garantier för material och arbete gäller! Men, hämtar du in styrelsen godkännande för tyngre ändringar och gör allt fackmässigt kommer värdet på bostadsrätten otvetydigt att öka!

Tryggheten är stor genom HSB's kunnande och stöd till er bostadsrätts- förening. Som medlem svarar du dock alltid själv för att ha en bra hemförsäkring (som täcker lösöret i lägenheten) med ett **bostadsrättstillägg**. Tillägget (några brf har dock köpt detta tillägg gemensamt), som beställs hos ditt försäkringsbolag täcker vid skada kostnader för det som motsvarar ditt underhållsansvar till exempel alla vitvaror, ytskikten, utrustning i kök och badrum, sanitetsporcelain etc. Detta rör alltså inga småsummor! Flera försäkringsbolag (men oftast Länsförsäkringar) tar inget extra betalt för detta tillägg om man klargör att man bor i en HSB-bostadsrätt.

HSB levererar både administrativa och tekniska tjänster till många fastighetsägare och bostadsrätts- föreningar, även utanför HSB. Vi har vår tjänsteproduktion ISO-certifiserad på såväl kvalitets- som miljöområdet (ISO 9001 och 14001).

Vi tar också klimathoten på allvar och arbetar aktivt för att minska vår klimatpåverkan, även genom goda råd till våra kunder.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GRUEBÄCK I FALKENBERG**

Organisationsnummer 749000-0549

Årsredovisning och revisionsberättelse

2010-01-01-- 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg (749000-0549) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26	st	1	rok	1 169	m ²	
		63	st	2	rok	3 695	m ²	
		88	st	3	rok	6 920	m ²	
		33	st	4	rok	3 102	m ²	
		6	st	5	rok	663	m ²	
		216	st			15 549	m ²	
Garage	Hyresrätt	132	st					
P-platser	Hyresrätt	130	st					
Totalt							15 549	m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	10 103	9 770	9 455	9 485	9 059
Resultat efter finansiella poster	304	975	1 072	1 285	618
Balansomslutning	27 449	28 660	28 346	27 261	26 658
Fond för yttre underhåll	8 366	7 736	6 962	6 018	5 488
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	621	609	588	588	558

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27. I stämman deltog 30 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 250 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Magnus Johansson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot
Britt Svensson	ledamot
Ingemar Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Magnus Johansson, Christer Blom och Ingvar Henriksson.

Styrelsen har under året hållit tretton sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Magnus Johansson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av HSB Göta Service.

Revisorer

Revisor har varit Dragan Savic med Lars-Ivar Arvidsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd av revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland

Föreningens representant har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning

Valberedning har varit Gert Sibelius, sammankallande, Örn Bragi Sigurdsson och Jens Nibe.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Ombyggnad till tre lägenheter och tvättstuga har färdigställts. Visst plåtarbete på undertak har genomförts.

Aktiviteter

Studiecirkel.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 2 % från och med 2010-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2011 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2011-01-01. Årsavgifterna exklusive balkonginglasning uppgår i genomsnitt till 633 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2011

I budgeten för 2011 har avsatts 1 100 000 kr för framtida underhåll. Under året fortsätter stamreoveringen, så kallad relining, Projektering för nybyggnation av garage.

Framtida underhåll

Bland de åtgärder som under överskådlig tid behöver genomföras finns reparation av vissa tak samt viss översyn av de kulvertar som används i föreningens värmenät. Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 30 000 000 kr. Av detta kan ca 10 000 000 kr läggas upp på avskrivningsplan och resterande kostnadsföras. Med hänsyn till vad som finns i yttre underhållsfonden medför detta en avsättning med ca 1 100 000 kr per år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kr:

Balanserat resultat	411 990
Årets resultat	<u>303 944</u>
	715 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 100 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-718 677	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>334 610</u>	
	715 933	

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

W

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 102 593	9 769 703
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 715 333	-5 684 416
Genomfört underhåll		-718 677	-469 966
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-299 832	-301 406
Avskrivningar	Not 4	-1 574 500	-1 766 500
Summa fastighetskostnader		-9 308 342	-8 222 288
Rörelseresultat		794 251	1 547 415
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	38 421	86 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-528 729	-658 170
Summa finansiella poster		-490 308	-572 119
Årets resultat		303 944	975 296
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 100 000	-1 100 000
Disposition underhållsfond		718 677	469 966
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-381 323	-630 034
Resultat efter fondförändring		-77 379	345 262

N

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	18 164 103	15 933 603
Mark		537 600	537 600
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	2 884 341
		<u>18 701 703</u>	<u>19 355 544</u>
Summa anläggningstillgångar		18 701 703	19 355 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		120	2 530
Avräkningskonto HSB Göta		2 805 408	3 360 638
Övriga fordringar	Not 9	372 877	371 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	568 756	570 209
		<u>3 747 161</u>	<u>4 304 502</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		8 747 161	9 304 502
Summa tillgångar		27 448 865	28 660 046

11



HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549

Balansräkning

2010-12-31

2009-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	1 374 030	1 357 880
Upplåtelseavgifter	1 858 850	0
Fond för yttre underhåll	8 365 660	7 735 626
	<u>11 598 540</u>	<u>9 093 506</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	411 990	66 728
Årets resultat	303 944	975 296
	<u>715 933</u>	<u>1 042 024</u>

Summa eget kapital

12 314 473

10 135 529

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 468 833	13 085 557
		<u>10 468 833</u>	<u>13 085 557</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 072 872	1 130 666
Leverantörsskulder		1 095 466	1 446 539
Fond för inre underhåll		1 290 402	1 304 089
Övriga skulder	Not 15	38 919	33 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 167 900	1 523 821
		<u>4 665 559</u>	<u>5 438 960</u>

Summa skulder

15 134 392

18 524 517

Summa eget kapital och skulder

27 448 865

28 660 046

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån	30 101 000	30 101 000
--------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Resterande del av ursprungsbyggnaden skrivs av med 842 000 kr per år.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 879 233 kr (14 879 233 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	85 415	65 020
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	19 700	21 300
Sociala kostnader	18 548	11 326
	<u>126 663</u>	<u>100 646</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 624 907	9 355 228
	Hyror	293 461	287 784
	Övriga intäkter	453 203	397 424
	Bruttoomsättning	10 371 571	10 040 436
	Hysesbortfall	-9 426	-10 731
	Avsatt till inre fond	-259 551	-260 002
		10 102 593	9 769 703
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	126 663	100 646
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 819 070	1 673 964
	Reparationer	481 673	482 762
	El	390 868	332 107
	Uppvärmning	1 880 869	1 617 329
	Vatten	550 435	542 960
	Sophämtning	294 040	271 716
	Övriga avgifter	220 106	230 969
	Förvaltningsarvoden	343 968	318 751
	Övriga driftskostnader	607 642	113 212
		6 715 333	5 684 416
Not 3	Fastighetsskatt/avgift		
	Fastighetsskatt/avgift	299 832	301 406
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 574 500	1 706 500
		1 574 500	1 706 500
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	38 421	84 040
	Ränteintäkter skattekonto	0	2 011
		38 421	86 051
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	535 956	676 097
	Erhållna räntebidrag	-7 227	-17 927
		528 729	658 170

N

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 026 000	22 026 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 026 000	22 026 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 597 897	-12 547 897
Årets avskrivningar	-842 000	-1 050 000
Utgående avskrivningar	-14 439 897	-13 597 897
Utgående planenligt restvärde byggnader	7 586 103	8 428 103
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 294 375	15 207 375
Årets investeringar	3 805 000	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 099 375	15 294 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 788 875	-7 132 375
Årets avskrivningar	-732 500	-656 500
Utgående avskrivningar	-8 521 375	-7 788 875
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	10 578 000	7 505 500
Mark		
Ingående och utgående anskaffningsvärde	537 600	537 600
Utgående bokfört värde mark	537 600	537 600
Totalt bokfört värde byggnader och mark	18 701 703	16 471 203
Föreningen äger fastigheten Vindilen.		
Byggnad - bostäder	63 000 000	59 000 000
Byggnad - lokaler	0	797 000
	63 000 000	59 797 000
Mark - bostäder	18 400 000	16 400 000
Mark - lokaler	2 400 000	2 250 000
	20 800 000	18 650 000
Taxeringsvärde totalt	83 800 000	78 447 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	2 884 341
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	301 758	300 184
Skattekonto	71 119	70 941
	372 877	371 125
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	558 756	565 292
Upplupna intäkter	10 000	4 917
	568 756	570 209
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göta ek. för.	5 000 000	5 000 000

M

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 357 880	0	7 735 626	66 728	975 296
Förändr insatser, uppl.avgifter	16 150	1 858 850		0	
Reservering till yttre underhåll			1 100 000		-1 100 000
Tanspråkt. från yttre underhåll			-469 966		469 966
Överföring till balans. resultat				345 262	-345 262
Årets resultat					303 944
Belopp vid årets slut	1 374 030	1 858 850	8 365 660	411 990	303 944

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3151-164049	5,10%	2012-09-30	3 569 868	209 992
Stadshypotek	11-3151-157612	4,52%	2011-10-30	1 920 000	120 000
Stadshypotek	11-3151-130217	2,31%	2011-02-05	629 912	280 000
Stadshypotek	11-3151-172089	2,57%	2011-02-03	2 110 965	21 432
Stadshypotek	11-3151-167088	5,52%	2013-06-01	3 310 860	441 448
				11 541 605	1 072 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 468 733

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 177 245

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 072 872** **1 130 666****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	23 220	23 461
Arbetsgivaravgifter	15 579	10 384
Övriga kortfristiga skulder	120	0
	38 919	33 845

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	357 609	717 560
Förutbetalda hyror och avgifter	810 291	806 261
	1 167 900	1 523 821



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG

Organisationsnummer 749000-0549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falkenberg 7/4-2011

Av föreningen vald revisor



MIKAEL LÉNURUP

BoRevision AB


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549****Noter****2010-12-31****2009-12-31**

Falkenberg 5/4 2011


CHRISTER BLOM
BRITT SVENSSON
INGEMAR BENGTSSON
EIVOR JAKOBSON
INGVÄR HENRIKSSON
KENNETH SVENSSON
MAGNUS JOHANSSON

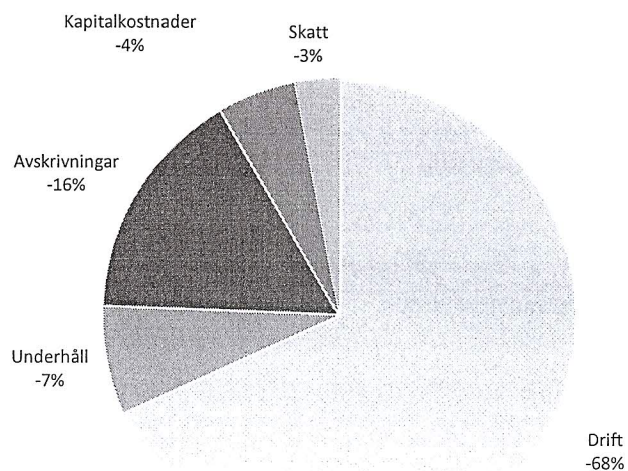
Vår revisionsberättelse har 11-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


/MIKAEL LENRUP/

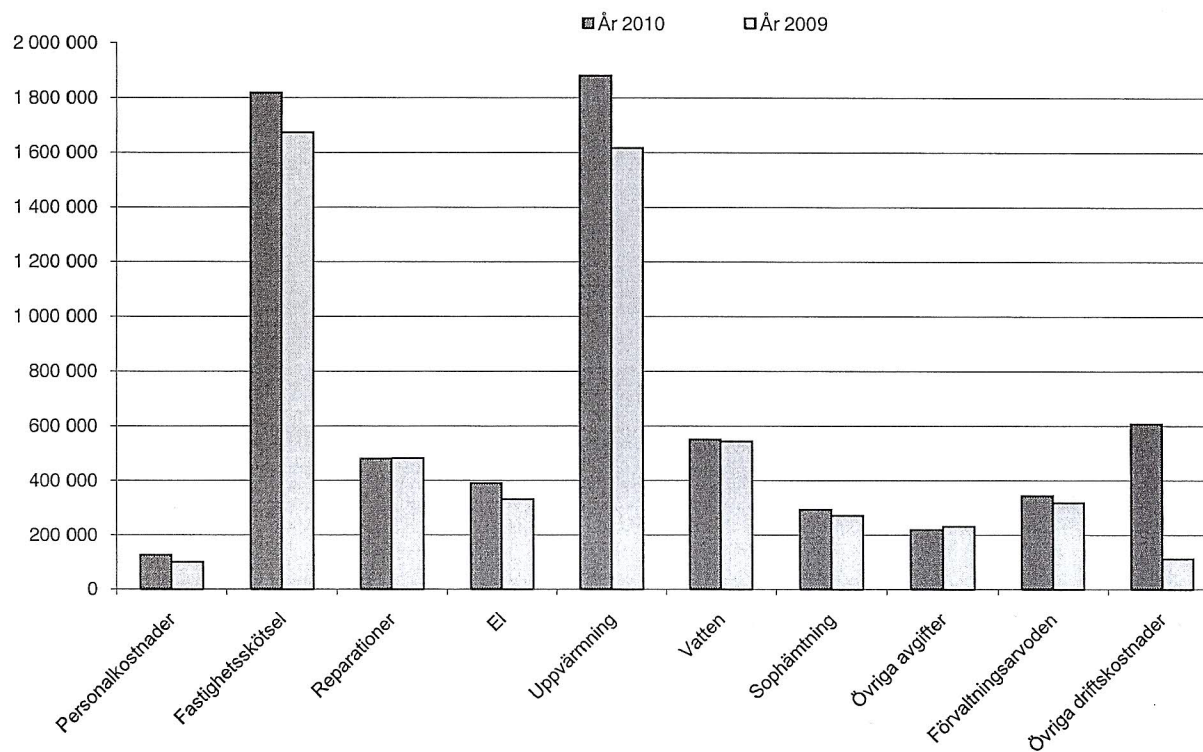
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret. De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna. Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått. Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman. Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut. Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel använts. Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen. Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet. Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar. Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en förenings förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten. Är istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda pantar”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital. När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.