



ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Kasper

Org nr 716406-7758



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Brf Kasper

Org nr 716406-7758

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Georg Murica	ordförande
Lennart Bengtsson	v ordförande
Michael Pleym	sekreterare
Dorothea Rosevear	kassör
Rikard Andersson	ledamot utsedd av HSB Malmö

Lana Pleym	suppleant
Viktoria Wolsky	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är George Murica, Michael Pleym samt suppleanterna Lana Pleym och Viktoria Wolsky.
Dorothea Rosevear avgår i förtid.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06, vari 17 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Lennart Bengtsson
Michael Pleym
Georg Murica
Dorothea Rosevear

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Lene Hansen
Calle Jägerdén

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



Representanter till fullmäktige i HSB Malmö

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Malmö har varit

George Murica

Lennart Bengtsson

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Pernilla Andersson

sammankallande

Olga Berberovic

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 108 medlemmar varav HSB Malmö utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Typ

Energi Sverige

Elavtal, elkraft

E.On

Elavtal, nät

E.On

Uppvärmning

VA-Syd

Vatten

Ragnsells, VA-Syd

Renhållning

Com Hem

Kabel-TV

Bolina

Bredband

HSB Skåne

Ekonomisk förvaltning

Bo Service HSB Malmö

Fastighetsskötsel

HSB Skåne

Underhållsplansavtal

TFS

Trädgård och snöröjning

Samhall

Trappstädning

Hisselektra

Hissar

G4S

Systematiskt Brandskydd

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 fastigheten Kasper 33, vilken byggdes år 1984 och som består av flerbostadshus.

Energideklaration är upprättad av ÅF år 2008.

Brandskyddskontroll är utförd år 2013.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k

Bostäder 78 st med en yta på 7021 kvm.

Lokaler, 3 st med en yta på 198 kvm.

Cykelburar 11

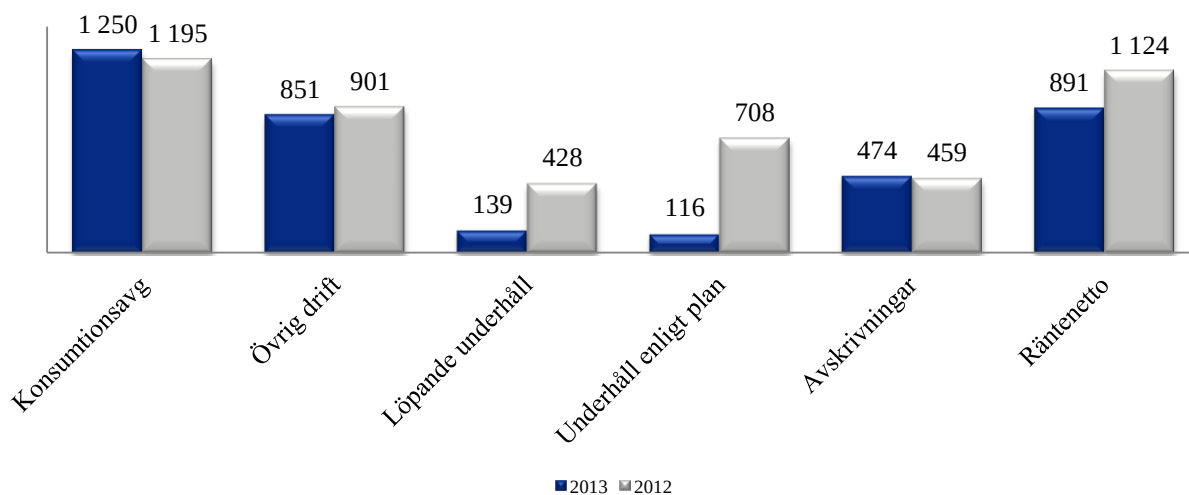
Garage 29

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-02-25 och 2014-03-27.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 739	4 635	4 634	4 541
Rörelseresultat	1 909	944	1 330	1 669
Resultat efter finansiella poster	1 018	-180	274	931
Balansomslutning	40 250	39 857	40 511	40 920
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	614	614	602
Fond för yttre underhåll	2 383	2 169	2 547	1 920
Låneskuld kr/m ²	4 333	4 413	4 490	4 563

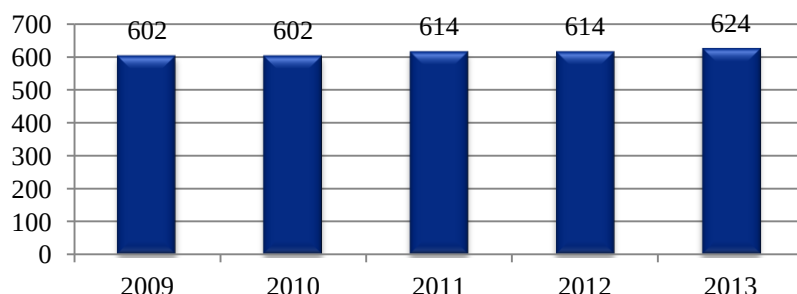


Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 1,6 % fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 624 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Ny tvättmaskin, Slussgatan, 1 st.

Ny Entréport Östra Förstadsgatan 10 A.

Reparation av källarförrådsdörrar.

Ny frånluftsfläkt Östra Förstadsgatan 10 A.

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

Åtgärda dräneringen på Östra Förstadsgatan.

Byta styrcentralen till värmesystemet.

Målning av trapphus.

Tätning av garagetaket.

Avsluta ombyggnationen av lokalerna.

Reparation av taket på Slussgatan.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 219 968,17
Årets resultat	1 017 940,85
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-330 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	115 729,00
Summa till stämmans förfogande	4 023 638,02

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till underhållsfond	-800 000,00
Balanseras i ny räkning	3 223 638,02

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.

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2013-12-31	2012-12-31
Årets resultat	1 017 941	-179 819
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	-330 000	-330 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	-800 000	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	115 729	707 869
Överskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	3 670	198 050



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 738 810	4 635 295
Summa intäkter		4 738 810	4 635 295
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 101 554	-2 096 032
Löpande underhåll		-138 761	-428 168
Underhåll enligt plan	3	-115 729	-707 869
Avskrivningar		-473 838	-459 156
Summa kostnader		-2 829 882	-3 691 225
Rörelseresultat		1 908 928	944 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 032	49 355
Räntekostnader		-910 752	-1 167 759
Övriga finansiella kostnader		-5 267	-5 485
Summa finansiella poster		-890 987	-1 123 889
Resultat efter finansiella poster		1 017 941	-179 819
Årets resultat		1 017 941	-179 819

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	1 017 941	-179 819
Reservering till fond för yttre underhåll	-330 000	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	115 729	707 869
Extra avsättning till underhållsfond, styrelsens förslag	-800 000	
Resultat efter disposition av underhåll	3 670	198 050

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	35 999 301	36 473 139
Pågående arbeten fastigheter	5	577 170	183 670
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 576 471	36 656 809
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Malmö		500	500
Andra långfristiga fordringar		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		36 577 171	36 657 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	7 262
Kundfordringar		0	440
Skattekonto		2 987	2 995
Skattefordringar		3 856	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	90 303	24 616
Summa kortfristiga fordringar		97 146	35 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 068	1 993
Bank	8	3 574 592	3 162 557
Summa kassa och bank		3 575 660	3 164 550
Summa omsättningstillgångar		3 672 806	3 199 863
SUMMA TILLGÅNGAR		40 249 977	39 857 372

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 401 999	1 401 999
Övrigt bundet eget kapital		498 253	498 253
Fond för yttre underhåll		2 383 483	2 169 212
Summa bundet eget kapital		4 283 735	4 069 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 005 697	3 399 787
Årets resultat		1 017 941	-179 819
Summa fritt eget kapital		4 023 638	3 219 968
Summa eget kapital		8 307 373	7 289 432
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	31 281 171	31 861 796
Summa långfristiga skulder		31 281 171	31 861 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		300 390	283 790
Skatteskulder		0	10 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 044	412 325
Summa kortfristiga skulder		661 434	706 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 249 977	39 857 372
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		39 378 000	39 378 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		513 750	513 750



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	27 395 472 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter lokaler / bostäder	182 300	182 148
Hysesintäkter övrigt	158 250	116 469
Årsavgifter bostäder	4 380 804	4 311 828
Intäkter pant, överlåtelser	15 126	22 000
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 400	2 400
Övriga intäkter	-70	450
	4 738 810	4 635 295

2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	22 646	29 283
Lokalvård, städning	113 974	111 371
Snöröjning	39 062	7 375
El-avgifter	283 007	245 358
Uppvärmningsavgifter	627 016	608 174
Vatten och avlopp	212 549	239 411
Renhållning	127 686	102 440
Kabel-TV, internet	57 572	73 132
Fastighetsförsäkringspremier	46 832	46 584
Fastighetsskatt	106 690	119 820
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 486	0
Kontorsmaterial, tele, porto	3 480	3 047



Kundförluster	0	1 100
Bevakning, övriga riskkostnader	11 245	10 419
Externt revisionsarvode	11 463	9 575
Förvaltningsavtal	205 352	224 370
Kostnader pant, överlåtelser	27 975	31 378
Övriga förvaltningskostnader	15 697	15 529
Övriga externa tjänster	10 191	49 267
Medlemsavgifter	32 390	31 980
Övriga externa kostnader	4 990	8 594
	1 972 303	1 968 206

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Arvode styrelsen	82 325	90 200
Revisionsarvode	8 900	8 800
Övriga ersättningar och förmåner	8 900	0
Sociala avgifter	29 126	28 826
	129 251	127 826

Summa drift

2 101 554	2 096 032
------------------	------------------

3 Underhåll enligt plan

2013	2012
-------------	-------------

Underhåll enligt plan	115 729	707 869
Se specifikation i förvaltningsberättelsen sidan 4	115 729	707 869

4 Byggnader och mark

2013-12-31	2012-12-31
-------------------	-------------------

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Avskrivning av byggnad sker enligt en 50-årig annuitetsplan som är antagen av styrelsen.

Utrangering av fönster har skett 2008.

Byggnaderna är helt avskrivna år	2049
----------------------------------	------

Brandförsäkringsvärde	Fullvärde
-----------------------	-----------

Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984
--------------------------------	------

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	38 982 700	-6 138 021	-340 945 P	50 år	32 503 734
Ursprunglig mark	1 790 000				1 790 000
Värme	690 220	-481 650	-51 390 R	15 år	157 180
Fönsterbyte	2 037 580	-407 690	-81 503 R	25 år	1 548 387
Byggnader	43 500 500	-7 027 361	-473 838		35 999 301

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning



Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	41 710 500	41 710 500
Anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 500 500	43 500 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-7 027 361	-6 568 205
Årets avskrivningar enligt plan	-473 838	-459 156
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 501 199	-7 027 361

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	35 999 301	36 473 139
Taxeringsvärden byggnader	52 861 000	44 940 000
Taxeringsvärden mark	19 570 000	15 995 000
	72 431 000	60 935 000

Fastighetsbeteckning

Kasper 33

5 Pågående arbeten fastigheter

2013-12-31 2012-12-31

Belopp vid årets början	183 670	0
Pågående arbeten fastigheter	393 500	183 670
Avser renovering av lokal till 2 st bostadsrättslägenheter.		
Utgående bokfört värde	577 170	183 670

6 Maskiner och inventarier

2013-12-31 2012-12-31

Avskrivning bredbandsinstallation, investeringsår 2001, har skett enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	87 990	87 990
Utrangering dator	-5 990	0
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	82 000	87 990

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-87 990	-87 990
Utrangering dator	5 990	
Årets avskrivning	0	0
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-82 000	-87 990

Planenligt restvärde



7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald va	10 312	0
Förutbetald renhållning	8 008	0
Förutbetald försäkring	53 054	0
Förutbetald bevakning	0	11 245
Förutbetald kabel-tv	13 739	13 371
Övriga interimfordringar	5 190	0
	90 303	24 616

8 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Transaktionskonto bank	993 752	606 636
Handelsbanken	2 580 336	2 555 417
Medlemsbevis Fonus	504	504
	3 574 592	3 162 557

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 401 999	498 253	2 169 212	3 399 787	-179 819
Disposition enl stämmobeslut	0	0		-179 819	179 819
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-115 729	115 729	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			330 000	-330 000	
Årets resultat					1 017 941
Belopp vid årets slut	1 401 999	498 253	2 383 483	3 005 697	1 017 941

10 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	2,76	2014-08-18	155 580	6 534 112	6 689 692
SBAB	2,60	2014-06-18	126 825	10 993 694	11 120 519
SBAB	2,77	2014-06-16	17 569	3 425 299	3 442 868
SBAB	2,83	2014-06-03	218 955	4 405 451	4 624 406
SBAB	2,97	2014-07-09	8 000	756 000	764 000
SBAB	2,93	2014-08-25	8 000	758 000	766 000
Handelsbanken	2,73	2014-03-04	22 384	2 193 787	2 216 171
Handelsbanken	2,37	2014-02-05	23 312	2 214 828	2 238 140
			580 625	31 281 171	31 861 796

Nästa års amortering uppgår till	580 625
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	2 322 500
Därefter uppgår skulden till	28 378 046



Brf Kasper

Org nr 716406-7758

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupet vatten	0	44 348
Upplupen sophämtning	0	4 683
Förutbet månavgifter/hyror	330 520	339 627
Upplupna räntekostnader	14 369	15 605
Övriga interimskulder	6 205	0
Ber arvode för revision	9 950	8 062
	361 044	412 325

Edalund
.....
ort

2014- *04* - *09*
datum

Georg Murica
.....
Georg Murica
Michael Pleyrn
.....
Michael Pleyrn
Rikard Andersson
.....
Rikard Andersson

Lennart Bengtsson
.....
Lennart Bengtsson
Dorothea Rosevear
.....
Dorothea Rosevear

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014- *04* - *15*

Lene Hansen
.....
Lene Hansen
Föreningsvald revisor

Calle Jägerdén
.....
Calle Jägerdén
Föreningsvald revisor

Johanna Predal
.....
Johanna Predal
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kasper

Org nr 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kasper 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 Brf Kasper 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.

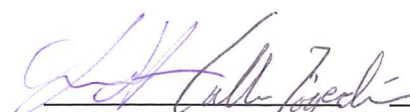
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 15 14 2014


Lene Hansen, Calle Jägerdén

Av föreningen valda
revisorer


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

