

ÅRSREDOVISNING 2011

Bostadsrättsföreningen

Karl XI Norra 23

i Helsingborg

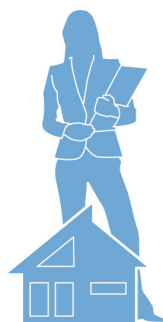
Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-04 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 registrerades 2011-01-04.

Föreningen förvärvade per 30 juni 2011 samtliga andelar i ONIC Fastigheter i Helsingborg AB, för att omgående från detta bolag förvärva dess fastighet Karl XI Norra 23. Föreningen upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter och hyr ut lokaler enligt nedan. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karlsgatan 3-5.

Föreningen har 19 bostadslägenheter med en totalyta om 1 567 m². Av dessa 19 lägenheter är 14 upplåtna som bostadsrätt per 2011-12-31. Resterande 5 lägenheter är per 2011-12-31 hyreslägenheter.

Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 4 hyreslokaler om en yta om 582 m²

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 7 st
- 3 rum & kök, 10 st
- 4 rum & kök, 2 st

Föreningen har också 2 garageplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2011-01-12. Besiktningen är utförd av EVU, Energi & VVS utveckling AB, Anders Granlund.

Vid besiktningen konstaterades att eventuell relining av avloppsledningar samt vissa installationer avseende värme/vatten behöver ses över inom några år.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Gårdsbjälklag, tätskikt pågår. Garantijobb.
- Installation av ställdon och reglercentral. Detta är åtgärdat enligt underhållsplan.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till - 4 214 kr. Då det är föreningens första verksamhetsår finns inga jämförbara siffror. Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 20 802 kr. Reservering till yttre underhåll görs enligt föreningens 20-åriga underhållsplan med 110 000 kr per år. Då fastigheten förvärvades först 2011-06-30 sker reserveringen för år 2011 baserat på enbart sex månader.

Årets intäkter

För mer information se not 2.

Årets kostnader

För mer information se not 1, 3, 4, 5 och 7.

Balansställning per 2011-12-31

Likvida medel uppgår till 554 087 kr.

Ekonomisk utveckling

	2011
Nettoomsättning, tkr	869
Årets resultat, tkr	-4
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-21
Balansomslutning, tkr	44 839
Fond för yttre underhåll, tkr	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	583
Driftskostnader, kr/kvm	109
Räntekostnader, kr/kvm	190
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	8
Lån, kr/kvm	11 120

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Spolning/filmning av avloppsledningar har skett utan anmärkning. Ny spolning om cirka 5 år.
- Ytterligare installationer avseende värme/vatten har gjorts.

Övrigt

Dotterbolaget är försatt i likvidation, vilken förväntas avslutas inom kort.

Mål för verksamheten

Vi ska vara en attraktiv förening. God ekonomi. Boende som trivs.

Målen ska uppnås genom:

Engagera de boende i aktiviteter så att de känner delaktighet i fastigheten och föreningen. Vara lyhörd gentemot de boende och deras intressen. Att alltid hålla samtliga informerade om nyheter och annat som är på gång. Idémöten.

Föreningsfrågor

Föreningen höll köpstämman 2011-06-07. På köpstämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut totalt 16 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Lena Elofsson, ordförande

Gun Ek

Ulf Pettersson

Camilla Pettersson

Ledamoten Camilla Pettersson och revisor Britte Grimlund lämnar styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma. Hittills har samtliga ledamöter varit valda på ett år. Jerry Westerström har avgått under året.

Revisorer

Revisor har varit Britte Grimlund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-16 588,00
Årets resultat	-4 213,95
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-20 801,95

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-04- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	2	869 490
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	1,3,4	-233 705
Löpande underhåll		-12 742
Planerat underhåll		-38 412
Fastighetsavgift/-skatt	5	-36 654
Avskrivningar		-146 721
		<hr/> -468 234
Rörelseresultat		<hr/> 401 256
Ränteintäkter, övriga	6	2 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-407 830
Resultat före skatt		<hr/> -4 214
Årets resultat		<hr/> -4 214

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-4 214
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	38 412
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	<hr/> -20 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	8	
Byggnader och mark		44 162 907
		<u>44 162 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i dotterbolag	9	100 000
		<u>100 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 262 907</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 107
		<u>21 820</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	554 087
Summa omsättningstillgångar		<u>575 907</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 838 814</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		20 537 318
Fond för yttre underhåll		16 588
		<u>20 553 906</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat		-16 588
Årets resultat		-4 214
		<u>-20 802</u>
Summa eget kapital		<u>20 533 104</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13	23 897 736
		<u>23 897 736</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		82 449
Skuld till koncernföretag	14	186 837
Övriga skulder		21 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	116 698
		<u>407 974</u>
Summa skulder		<u>24 305 710</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 838 814</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	
Fastighetsinteckningar, se not 13	23 945 736
Summa	<u>23 945 736</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Rak 1 %	100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Enligt tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och disposition ur yttre fond enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning.

Koncernförhållande

Föreningen är moderförening, men med stöd av ÅRL 7:3 avges inte koncernredovisning.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningens förvärv av fastighet via aktiebolag redovisas i enlighet med FARs uttalande RedU 9 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag). Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-04- 2011-12-31
Styrelsearvoden	20 000
Revisionsarvode	2 000
Sociala kostnader	6 600
Summa	28 600

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

-

Styrelsearvode och revisionsarvode är reserverade enligt ekonomisk plan.

Not 2 Nettoomsättning

	2011-01-04- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	340 440
Hyror	503 652
Övriga avgifter	19 398
Övriga intäkter	6 000
Summa	869 490

Not 3 Driftskostnader

	2011-01-04- 2011-12-31
El	23 936
Uppvärmning	92 884
Vatten	14 684
Renhållning	12 491
Fastighetsservice	25 690
Förvaltningskostnader	17 700
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	28 600
Försäkringspremier	6 895
Kabel-TV avgift	10 825
Summa	233 705

Not 4 Ersättning till revisorer

	2011-01-04- 2011-12-31
Föreningsvald revisor	2 000
Summa	2 000

Enligt ekonomisk plan uppskattat belopp.

Not 5 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Den kommunala fastighetsavgiften för år 2011 uppgår till 1 302 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Fastighetsavgiften-skatten är beräknad för perioden 2011-07-01-2011-12-31.

Not 6 Ränteintäkter

	2011-01-04- 2011-12-31
Ränteintäkter	2 360
Summa	2 360

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-04- 2011-12-31
Räntekostnader lån	407 830
Summa	407 830

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2011-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>	
Årets förvärv	6 965 372
"Utdelning" omfördelad från aktier i dotterbolag	37 344 256
	44 309 628
<i>Avskrivning enligt plan:</i>	
Årets avskrivning enligt plan	-146 721
	-146 721
Redovisat värde vid årets slut	44 162 907
varav byggnader	29 197 540
varav mark	14 965 367

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år ca 2111. Då fastigheten förvärvades 2011-06-30 sker avskrivning år 2011 med hälften av 1 %.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	10 800 000	5 800 000	16 600 000
Hyreshus lokaler	3 410 000	1 447 000	4 857 000
Summa	14 210 000	7 247 000	21 457 000

Not 9 Andelar i dotterbolag

	2011-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>	
Årets förvärv	27 584 256
Ovillkorat aktieägartillskott	9 860 000
"Utdelning" omfördelat till fastighet	-37 344 256
Redovisat värde vid årets slut	100 000

Onic Fastigheter i Helsingborg AB:

Org nr	556745-4029
Säte	Helsingborg
Andel	100 %
Eget kapital	102 231 kr

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31
Fastighetsförsäkring 2012	13 899
Kabel-TV kv 1 2012	5 208
Summa	19 107

Not 11 Kassa och bank

	2011-12-31
Handelsbanken	554 087
Summa	554 087

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Under året erlagda insatser	20 537 318			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-38 412	38 412	
Reservering till fond för yttre underhåll		55 000	-55 000	
Årets resultat				-4 214
Vid årets slut	20 537 318	16 588	-16 588	-4 214

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2011-12-31
Stadshypotek AB	3,30 %	2011-12-31	2012-03-30	4 109 067
Stadshypotek AB	2,69 %	2013-09-30	2013-09-30	2 000 000
Stadshypotek AB	2,93 %	2014-09-30	2014-09-30	5 000 000
Stadshypotek AB	3,42 %	2013-06-30	2013-06-30	5 554 534
Stadshypotek AB	3,93 %	2015-06-30	2015-06-30	5 554 533
Handelsbanken	3,90 %	Rörlig	2012-06-30	1 679 602
Summa				23 897 736

Beräknad amortering nästa år är ca 96 000 kr, denna del kan betraktas som en kortfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 945 736
Summa	23 945 736

Not 14 Skuld till koncernföretag


	2011-12-31
Skuld koncernföretag, Onic fastigheter i Helsingborg AB	186 837
Summa	186 837

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31
Styrelsearvode och revisionsarvode	22 000
Sociala avgifter	6 600
Förutbetalda avgifter och hyror	88 098
Summa	116 698

Underskrifter

Helsingborg, 2012-04 -17.



Lena Elofsson


Gun Ek


Camilla Pettersson


Ulf Pettersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-04 -18 .


Britte Grimlund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Karl XI Norra 23 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Karl XI Norra 23 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg, 2012-04-18.



Britte Grönlund
Föreningsvald revisor

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

Eget kapital kan utgöras av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se