



ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Delfinen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Delfinen (769615-5790) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret **2013-01-01--2013-12-31**.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 16 flerbostadshus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21-23,25 , Stenhuggargatan 2-4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Föreningens fastighet Delfinen 10 ombildades till bostadsrättsförening under år 2007.

Föreningens fastigheter utgörs av trä samt stenhus. Fastighetens värdeår är 1988.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7	st	1	rok	293,0	m ²
		32	st	2	rok	1815,0	m ²
		22	st	3	rok	1698,0	m ²
		12	st	4	rok	1250,0	m ²
		1	st	5	rok	110,0	m ²
		74	st			5166,0	m ²
Bostäder	varav	3	st			219,0	m ²
	Hysesrätt	3	st			219,0	m ²
Lokaler	Hysesrätt	4	st			222,0	m ²
Garage	Hysesrätt	3	st				
P-platser	Hysesrätt	52	st				
		59	st			222,0	m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-09-09. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under år 2013.

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012
Nettoomsättning	4 093	3 910
Resultat efter finansiella poster	-364	-1 733
Balansomslutning	80 370	79 067
Fond för yttre underhåll	859	733
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	718	698

h

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13 med 26 röstberättigande medlemmar, närvarande.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser samt 1 upplåtelse skett.

Styrelseledamöter samt suppleanter

Sven-Eric Leandersson	ledamot/ordförande
Ali Mashalla	ledamot
Johnny Gustafsson	ledamot
Malin Engberg	ledamot
Sickan Ljunghager	ledamot/sekreterare
Kristina Jallow	suppleant
Annika Yström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Malin Engberg, Sickan Ljunghager och Ali Mashalla (på egen begäran) samt suppleanterna Kristina Jallow och Annika Yström.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johnny Gustafsson, Sickan Ljunghager, Ali Mashalla samt Sven-Eric Leandersson, två i förening.

Revisorer

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Malin Jacobsen, Ola Bark, Lena Ostermark samt Sirous Mohammadali.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts: Omfattande målningsarbetet av föreningens träbyggnader kunde slutföras under 2013. Samtidigt genomfördes snickeriarbeten av panel samt byten av skadade dörrar och fönster. Reparationen av två raserade betonggolv som inleddes i slutet av 2012 slutfördes. Byte av samtlig utrustning i en av tvättstugorna. Byte av vitvaror i två av föreningens ägda lägenheter. Utomhus har spolning av dagvattenledningar genomförts. Dessutom har träd fällts av säkerhetsskäl samt för att utveckla gårdsmiljöerna.

Aktiviteter

En gemensam städdag har genomförts.

En ledamot har gått introduktionskurs i styrelsearbete. Föreningens nya ekonomiska förvaltare har dessutom medfört höjd kompetens i styrelsearbetet.

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2013-04-01 med 2,8 %. Då styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna 3,1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 740 kr/kvm bostadslägenhets yta.

h

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 332 178 kr efter att 450 000 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Mot bakgrund av de omfattande underhållsåtgärder som genomförts under föreningens tidigare verksamhetsår syftar budget 2014 till att fortsätta konsolideringen av föreningens ekonomi. Av planerade åtgärder som finns upptagna i underhållsplanen för 2014 kan nämnas målningsarbeten, byten av golvbeläggningar samt byten av fönster och vissa tillhörande plåtarbeten. Besiktning av ventilationssystem inför planläggning av kommande underhåll kommer att inledas. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras

Framtida underhåll (fr o m 2015 och därefter)

Av underhållsåtgärder med viss omfattning som planeras för de närmaste åren handlar dels om ventilationssystem och fjärrvärmeförsörjning.

Övrigt

Förening har under 2013 överlåtit en av de fyra hyreslägenheterna med bostadsrätt.

Konsolideringsarbete har inneburit fortsatt kostnadskontroll genom revidering och i vissa fall uppsägning av avtal. Områden som behandlats under 2013 är elpriser, leverantör och struktur på föreningens lån samt parkeringsövervakning.

Länsstyrelsen har på uppdrag av Naturvårdsverket genomfört en miljöinventering på Kålgårdsgatan 23 eftersom det tidigare förekommit fabriksverksamhet där.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på ca 450 000 kr för 2014. Vi har idag 859 240 kr reserverade i fond för yttre underhåll.

Förslag till resultatdisposition

Ingen reservering till fond för yttre underhåll har gjorts.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 184 725
Årets resultat enligt resultaträkning	-364 217
	-4 548 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0	Ingen avsättning
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-655 349	Årets underhållskostnader
Balanserat resultat		
	-3 893 593	
	-4 548 942	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 203 891 kr.

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

h

Brf Delfinen, 769615-5790

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 092 564	3 910 257
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 883 846	-3 494 055
Genomfört underhåll		-655 349	-25 325
Fastighetsskatt/avgift		-111 738	-118 790
Avskrivningar	Not 3	-315 863	-286 168
Summa fastighetskostnader		-2 966 796	-3 924 338
Rörelseresultat		1 125 768	-14 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 865	13 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 491 850	-1 732 382
Summa finansiella poster		-1 489 985	-1 718 800
Årets resultat		-364 217	-1 732 881
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		0	-152 043
Disposition underhållsfond		655 349	25 325
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		655 349	-126 718
Resultat efter fondförändring		291 132	-1 859 599

h

Brf Delfinen, 769615-5790

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6

62 918 629

63 234 492

15 229 655

15 229 655

78 148 284

78 464 147

Summa anläggningstillgångar

78 148 284

78 464 147

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

0

8 155

Not 8

25 055

145 114

44 696

81 812

69 751

235 081

Kassa och bank

Bankkonto

2 151 898

367 413

2 151 898

367 413

Summa omsättningstillgångar

2 221 649

602 494

Summa tillgångar

80 369 933

79 066 641

L

Brf Delfinen, 769615-5790

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 358 593	41 797 568
Upplåtelseavgifter		1 747 660	988 685
Fond för yttre underhåll		859 240	732 522
		<u>44 965 493</u>	<u>43 518 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 184 725	-2 325 126
Årets resultat		-364 217	-1 732 881
		<u>-4 548 942</u>	<u>-4 058 007</u>
Summa eget kapital		<u>40 416 551</u>	<u>39 460 768</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>38 722 459</u>	<u>37 802 234</u>
		38 722 459	37 802 234
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	239 960	508 025
Leverantörsskulder		330 173	475 771
Skatteskulder		29 594	232 544
Övriga skulder	Not 12	32 697	71 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>598 499</u>	<u>515 977</u>
		1 230 923	1 803 639
Summa skulder		<u>39 953 382</u>	<u>39 605 873</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>80 369 933</u>	<u>79 066 641</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		44 892 000	44 892 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6

Brf Delfinen, 769615-5790

Redovisningsprinciper m.m.

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

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 och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fastighetsförvärv

Fastigheten förvärvades 2007 genom köp av samtliga aktier i Delfinen 10 Jönköping AB för 39,2 mkr. I det förvärvade bolaget fanns fastigheten Delfinen 10 till bokfört värde 35,6 mkr. Dessa belopp ger tillsammans fastighetens bedömda och överenskomna marknadsvärde vid förvärvstillfället 2007 på 74,8 mkr.

Fastigheten Delfinen 10 överfördes till Brf Delfinen under 2007 och i bokföringen 2007 gjordes nedskrivning av aktierna i Delfinen 10 Jönköping AB med 39,2 mkr. Samtidigt skulle fastigheten skrivits upp med samma belopp, i enlighet med RedU9 alternativ 1. Genom felaktigt förfarande skrevs fastigheten inte upp till markandsvärdet, uppskrivning gjordes endast med 2,7 mkr till fastighetens taxeringsvärde, 39,7 mkr. Genom detta felaktiga förfarande har Brf Delfinens fastighet Delfinen 10 sedan förvärvstillfället år 2007 redovisats till för lågt anskaffningsvärde med 35 mkr.

I bokslut och årsredovisning för 2013 har rättelse skett till korrekt anskaffningsvärde för fastigheten, även jämförelsetalen för 2012 har korrigerats. Även uppskrivningsfond och avsättning för uppskjuten skatt har korrigerats. Rättelse har gjorts genom bokningar i föreningens eget kapital, d.v.s ansamlad förlust har minskats med 38,1 mkr. Redovisning av förvärvet av fastigheten Delfinen 10 är nu i enlighet med RedU9 alternativ 2. Nu motsvarar fastighetens anskaffningsvärde det bedömda och överenskomna marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten.

Fastigheten har redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med ca 39 mkr. Om föreningen skulle sälja fastigheten i framtiden medför avyttringen beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden redovisas inte i bokslutet eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att avyttra fastigheten.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som sträcker sig till år 2073 grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,3 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt progressiva avskrivningsplan som sträcker sig mellan 10 och 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Övrigt

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

h

Brf Delfinen, 769615-5790**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	152 792	93 600
Sociala kostnader	30 601	24 445
Totalt	183 393	118 045

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

h

Brf Delfinen, 769615-5790

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 751 028	3 415 438
	Hyror	473 154	474 895
	Förbrukningsavgifter	1 800	0
	Övriga intäkter	88 126	19 924
	Bruttoomsättning	4 314 108	3 910 257
	Avgiftsbortfall	-221 544	0
		4 092 564	3 910 257
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	183 393	118 045
	Fastighetsskötsel och lokalvård	353 318	358 307
	Reparationer	60 638	1 750 977
	El	161 621	156 700
	Uppvärmning	596 229	576 043
	Vatten	145 112	145 933
	Sophämtning	74 729	79 332
	Övriga avgifter	142 886	112 948
	Förvaltningsarvoden	84 097	95 300
	Övriga driftskostnader	81 823	100 470
		1 883 846	3 494 055
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	179 462	187 046
	Ombyggnader	136 401	84 935
	Uppskrivningsfond	0	14 187
		315 863	286 168
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 865	13 582
		1 865	13 582
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 490 465	1 732 382
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 385	0
		1 491 850	1 732 382

Brf Delfinen, 769615-5790

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde

62 487 626

62 487 626

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

62 487 626

62 487 626

Ingående ackumulerade avskrivningar

-1 890 999

-1 703 953

Årets avskrivningar

-179 462

-187 046

Utgående avskrivningar

-2 070 461

-1 890 999

Utgående planenligt restvärde byggnader

60 417 165

60 596 627

Ombyggnader

Årets investeringar

2 753 481

2 753 481

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 753 481

2 753 481

Ingående ackumulerade avskrivningar

-115 616

-30 681

Årets avskrivningar

-136 401

-84 935

Utgående avskrivningar

-252 017

-115 616

Utgående planenligt restvärde ombyggnader

2 501 464

2 637 865

Bokfört värde byggnader och ombyggnader

62 918 629

63 234 492

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder

43 313 000

34 161 000

Byggnad - lokaler

752 000

699 000

44 065 000

34 860 000

Småhus - bostäder

1 787 000

1 787 000

Småhus - mark

1 462 000

1 462 000

3 249 000

3 249 000

Mark - bostäder

15 360 000

12 907 000

Mark - lokaler

174 000

260 000

15 534 000

13 167 000

Taxeringsvärde totalt

62 848 000

51 276 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

25 055

139 074

Övriga fordringar

0

6 040

25 055

145 114

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 696

81 812

44 696

81 812

Not 9 Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

41 797 568

988 685

732 522

-2 325 126

-1 732 881

Försäljning lägenhet

561 025

758 975

0

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre underhåll

152 043

-152 043

Ianspråkt. Från yttre underhåll

-25 325

25 325

Överföring till balans. Resultat

-1 859 599

1 859 599

Årets resultat

-364 217

Belopp vid årets slut

42 358 593

1 747 660

859 240

-4 184 725

-364 217

Föreningen äger 3 lägenheter, lgh nr 15, 72, 74

Brf Delfinen, 769615-5790

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

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18235641	5,11%	2014-04-09	13 333 333	0
SBAB	18235668	2,80%	2013-11-12	4 284 683	100 000
SBAB	18873605	4,95%	2016-02-11	6 000 000	0
SBAB	18235633	2,96%	2013-10-15	12 644 403	126 460
SE-Banken Bolån	37102695	3,00%	2014-01-01	2 700 000	13 500
				38 962 419	239 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 722 459**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 762 619

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **239 960** **508 025**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 651	0
Arbetsgivaravgifter	10 524	0
Mervärdesskatt	522	0
Övriga kortfristiga skulder	0	71 322
	32 697	71 322

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	214 708	0
Övriga upplupna kostnader	94 783	293 898
Förutbetalda hyror och avgifter	289 008	222 079
	598 499	515 977

6

Brf Delfinen, 769615-5790

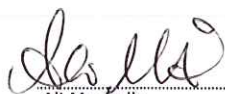
Noter

2013-12-31

2012-12-31

Jönköping

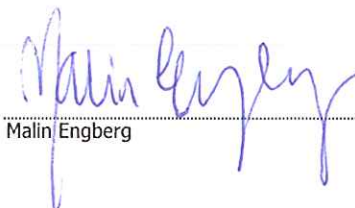
2014



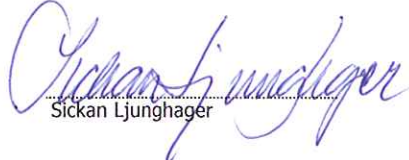
Ali Mashalla



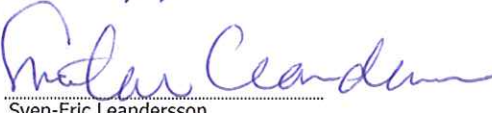
Johnny Gustavsson



Malin Engberg



Sicken Ljunghager



Sven-Eric Leandersson

Vår revisionsberättelse har 15-11-14 avgivits beträffande denna årsredovisning



BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Delfinen, org.nr. 769615-5790

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen 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

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2013-04-30 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Delfinen för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

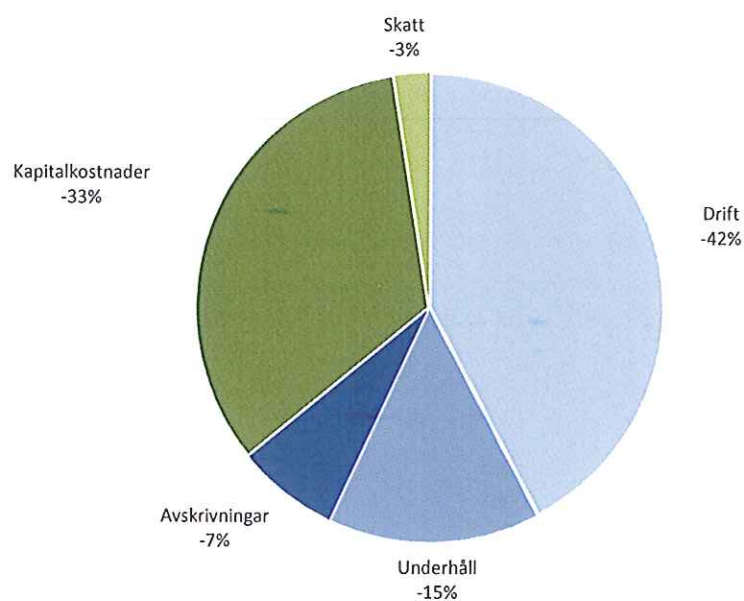
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 15 april 2014

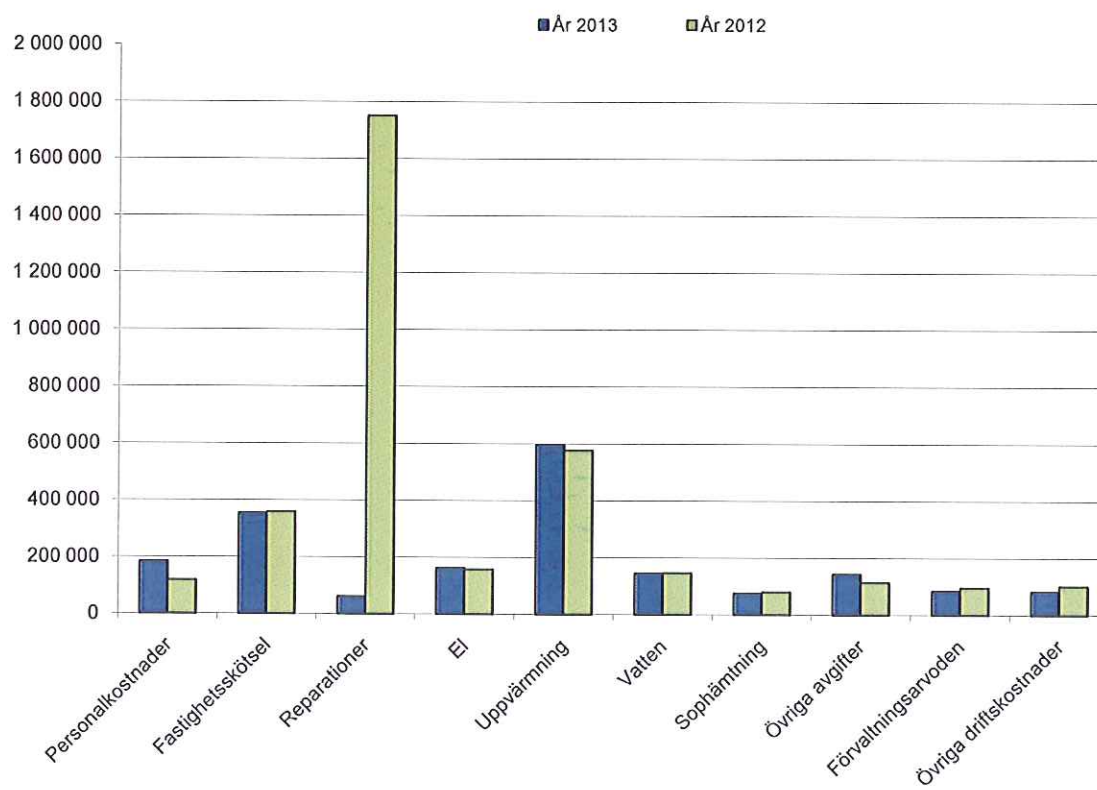


BoRevision AB

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 används.

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 ”jämmt 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 panter”.

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 erlägga 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.