allabrf.se

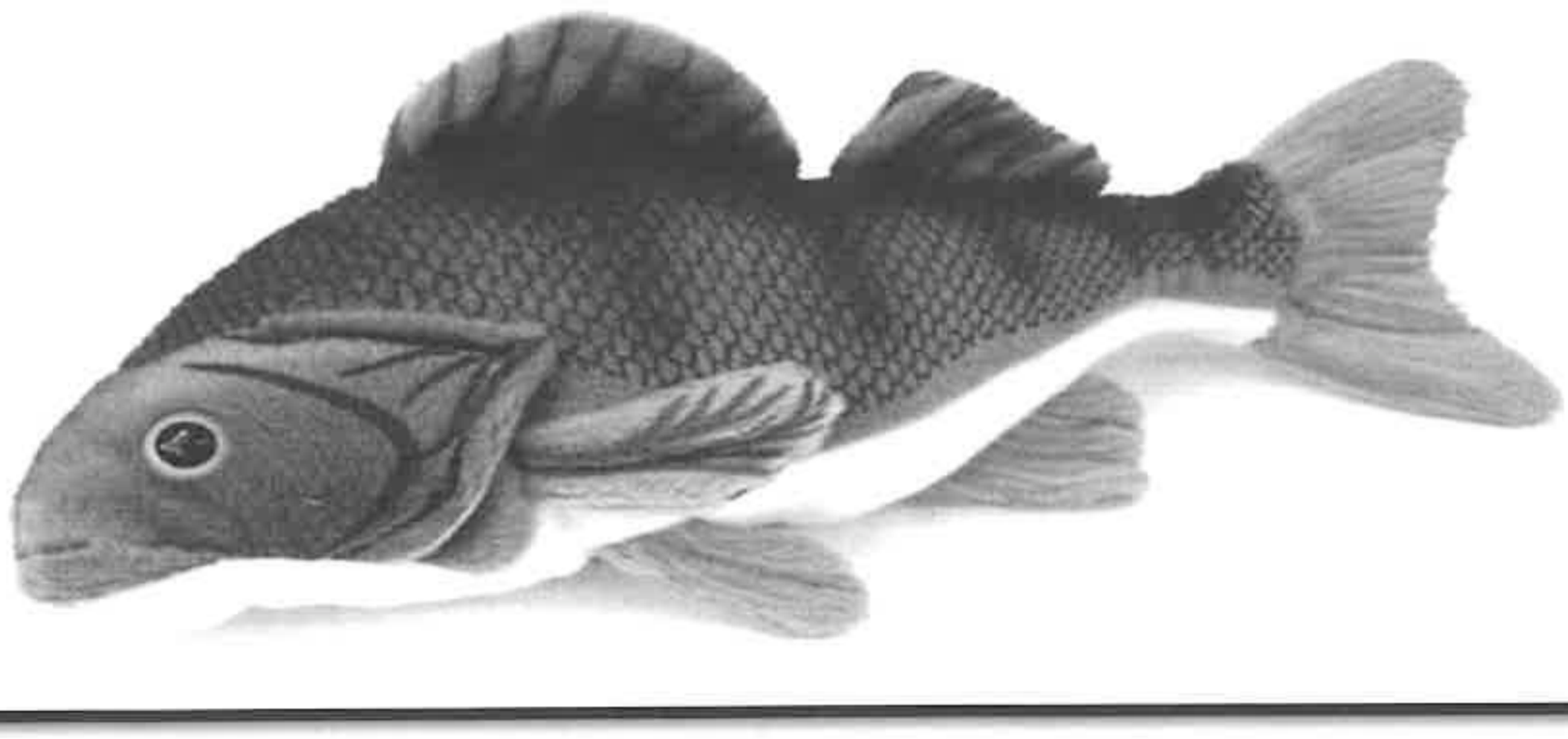
2018

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Abborren



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

allabrf.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Brf Abborren
Org nr 714400-0010

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse 2
Verksamheten 2
Medlemsinformation 4
Flerårsöversikt 5
Förändring i eget kapital 6
Resultatdisposition 6
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 10
Upplysningar till resultaträkningen 10
Upplysningar till balansräkningen 12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Abborren (714400-0010) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Östhammar 13:16 som byggdes år 1947 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2007.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 mars 2018. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ove Ericsson	ordförande
Kerstin Clarring	vice ordförande
Elin Eriksson	sekreterare
Gunnar Aspman	suppleant
Mikael Baarman	suppleant
Andreas Eriksson	suppleant

Firmatecknare är två i förening, av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Östhammar.

Revisorer har under året varit Berit Ek, vald av föreningen, som suppleant valdes Håkan Gabrielsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Skadeservice AB	Städ och trädgårdsskötsel
Jokab AB	Snöröjning och sandning
Upplands Värmecenter AB	Pelletsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 688 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 149 435 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 53 500 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 508 796 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 172 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 53 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll skett:

- VVS installation pannrum, kostnad 53 500 kr.
- Energideklarationen har uppdaterats, kostnad 8 091 kr.

Planerade underhåll inför kommande år är:

- Byta elcentral, kostnad ca 30 000 kr.
  Arbetet beräknas vara klart under 2019.
- Upprätta bygghandling för dörrbyte, kostnad ca 250 000 kr.
  Arbetet beräknas vara klart under 2020.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts under året. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 816 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17 (19).
Under året har 3 (1) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Östhammar 13:16 har ett taxeringsvärde uppgående till 6 422 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 506 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 767 kvm	2 rok	4 st
	3 rok	5 st
Summa bostadslägenheter		15 st
Garage		1 st
P-platser		8 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	816	816	816	816
Låneskuld kr/kvm	4 718	4 776	4 862	5 035
Likvida medel	643	495	385	442
Kassalikviditet i %	17,7	29,7	177,7	192,1
Soliditet i %	19,5	19,3	17,6	17,7
Överskott för underhåll kr/kvm	237	318	273	314
Nettoomsättning	647	645	644	642
Resultat efter finansiella poster	2	90	-38	114
Årets resultat	2	90	-38	114
Eget kapital	907	905	815	853
varav underhållsfond	509	536	656	656
Utfört underhåll	54	27	120	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**41 913**	**206 547**	**536 109**	**30 619**	**89 815**	**905 003**
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-27 313			
Balanseras i ny räkning				117 128	-89 815	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					1 688	1 688
Belopp vid årets utgång	**41 913**	**206 547**	**508 796**	**147 747**	**1 688**	**906 691**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	147 747
Årets resultat	1 688
Att disponera	149 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	172 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-53 500
Balanserat resultat	30 935
Summa	149 435

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	646 848	645 386
Summa rörelseintäkter		646 848	645 386
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-455 354	-361 933
Övriga externa kostnader	4	-9 050	-3 949
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 950	-126 950
Summa rörelsekostnader		-591 354	-492 832
Rörelseresultat		55 494	152 554
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 474	493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 280	-63 232
Summa finansiella poster		-53 806	-62 739
Resultat efter finansiella poster		1 688	89 815
Resultat före skatt		1 688	89 815
Årets resultat		1 688	89 815

allabrf.se

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 976 349	4 103 299
Summa materiella anläggningstillgångar		3 976 349	4 103 299
Summa anläggningstillgångar		3 976 349	4 103 299
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		8 090	8 090
Summa varulager		8 090	8 090
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 585	0
Övriga fordringar	7	567 153	499 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 244	9 469
Summa kortfristiga fordringar		582 982	509 438
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	78 930	69 946
Summa kortfristiga placeringar		78 930	69 946
Summa omsättningstillgångar		670 002	587 474
SUMMA TILLGÅNGAR		4 646 351	4 690 773

allabrf.se

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 460	248 460
Fond för yttre underhåll		508 796	536 109
Summa bundet eget kapital		757 256	784 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		147 747	30 619
Årets resultat		1 688	89 815
Summa fritt eget kapital		149 435	120 434
Summa eget kapital		906 691	905 003
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 831 942
Summa långfristiga skulder		0	1 831 942
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 618 858	1 831 080
Leverantörsskulder		47 665	42 088
Skatteskulder		-413	-413
Övriga skulder	11	1 288	4 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	72 262	76 645
Summa kortfristiga skulder		3 739 660	1 953 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 646 351	4 690 773

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivning av byggnader sker enligt en 105-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 31 år. Takrenoveringen 2013 sker enligt en 40 årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut
Föreningens bägge lån 3,6 Mkr förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	625 848	625 848
Hyresintäkter garage	1 200	1 200
Hyresintäkter p-platser	15 400	15 650
Överlåtelseavgift	3 414	2 240
Pantförskrivningsavgift	448	448
Övriga intäkter	538	0
Summa nettoomsättning	646 848	645 386

allabrf.se

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	12 500	13 750
Serviceavtal	25 000	2 850
Entreprenadstäd	38 026	36 576
Sotning och rengöring kanaler	21 719	22 188
Besiktningskostnader	0	5 838
Snörenhållning	18 064	8 438
Förbrukningsmaterial	1 476	1 814
Reparationer	27 109	9 764
Elavgifter	35 818	39 309
Uppvärmning	83 373	74 878
Vatten och avlopp	49 924	41 618
Sophämtning	11 690	12 857
Fastighetsförsäkringar	10 400	9 740
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	19 266	19 266
Administrativ förvaltning enligt avtal	30 668	30 000
Övriga externa tjänster, drift	13 091	0
Studie- och fritidsverksamhet	3 730	4 835
Övriga driftskostnader	0	899
Summa driftkostnader	401 854	334 620
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	27 313
Planerat underhåll vatten och avlopp	53 500	0
Summa underhållskostnader	53 500	27 313
Summa fastighets- och driftkostnader	455 354	361 933

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 965	0
Kontorsmaterial och liknande	89	123
Telefon och porto	520	470
Konsultarvoden	5 476	3 356
Summa övriga externa kostnader	9 050	3 949

allabrf.se

Not 5 Finansiella poster

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	491	492
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	8 983	0
Räntekostnader	-63 280	-63 232
Summa finansiella poster	-53 806	-62 739

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 435 235	5 435 235
Ingående avskrivning på byggnader	-1 331 936	-1 204 986
Årets avskrivningar, byggnader	-126 950	-126 950
Bokförda värden byggnader	3 976 349	4 103 299
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 976 349	4 103 299
Taxeringsvärde byggnad	4 506 000	4 506 000
Taxeringsvärde mark	1 916 000	1 916 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avräkning klientmedelskonto	0	252 279
I avräkning med HSB Uppsala	564 006	243 167
Skattekonto	3 147	4 523
Summa övriga fordringar	567 153	499 969

allabrf.se

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäkringspremier	10 244	9 469
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	10 244	9 469

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga räntebärande värdepapper, Nordea	78 930	69 946
Summa övriga kortfristiga placeringar	78 930	69 946

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	3 618 858	3 663 022
Summa långfristiga skulder	3 618 858	3 663 022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	4 170 000	4 170 000
Summa ställda säkerheter	4 170 000	4 170 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,49	2019-01-30	1 786 916
Nordea	1,95	2019-02-13	1 831 942
Summa			3 618 858
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-0
Avgår lån för omförhandling 2019			-3 618 858
Totalt			0
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			0

allabrf.se

Not 11 Övriga skulder

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 288	4 428
Summa övriga skulder	1 288	4 428

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kostnader för förvaltningsavtal	0	1 500
Elavgifter	3 222	3 841
Uppvärmningskostnader	8 480	6 698
Förutbetalda hyror och avgifter	50 254	53 554
Upplupna räntekostnader	10 306	11 052
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	72 262	76 645

Östhammar 2019 0305

Ove Ericsson

Kerstin Clarring

Elin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 0311.

Berit Ek
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Abborren, org.nr. 714400-0010

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Abborren för år 2018.

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.

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 mitt uttalande.

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 2018 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Abborren för år 2018.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 11 / 3 2019

Berit Ek, av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).
Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

allabrf.se

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se