



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Välten



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



Org Nr: 757200-9723

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

För Bostadsrättsförening Välten i Göteborg

Mål och visioner

“Att med gemensamma ansträngningar forma vår fastighet till ett energisnålt och miljöanpassat hus där vi kan möta framtidens krav och utmaningar.”

Det goda boendet

Att trivas ger möjlighet till vila och inspiration. Detta genererar goda idéer för vårt boende och tankar som kan delas under våra arbetsdagar tillsammans eller på våra medlemsmöten. Det är viktigt att var och en får påverka vilken standard man vill ha i sin bostadsrätt, men också påverka vår yttre miljö och gemensamma lokaler.

Viktiga händelser under året

Tjugohundratretton har varit ett lugnare år som fokuserat på mindre förändringar. Det har också varit föreningens första år med de nya stadgarna och uppdelningen av kapital och drift vilket också kan ses i ekonomi delen. Just gällande ekonomi så har fastighetens försäkringar förhandlats om med betydande besparing tack vare den högre standard som råder med nya badrum. Vidare så har också stora delar av föreningens lån bundits för att undvika plötsliga förändringar som kan förekomma med rörlig ränta. Tack vare de däremot låga räntor som varit har föreningen gjort ett överskott på kapital sidan som har låtit avgifterna vara kvar på nuvarande nivå. Samtidigt som lånen bands har även föreningen börjat amortera lånen vilket på sikt kommer gynna alla med en kapitaldel på hyran.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22. Det finns i denna fastighet sammanlagt 52st lägenheter, en lokal och inga p-platser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Den totala lägenhetsytan är 2905 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna:

Övre Hallegatan 2A, 2B, 2C, 4A, 4B

Rambergsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C

AK

Föreningens 52st bostäder fördelar sig enligt följande:

25 st 1 r o k
9 st 2 r o k
11 st 3 r o k
5 st 4 r o k
2 st 5 r o k

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har följande underhåll och reparationer gjorts

Ny koddosa
Lagning av hål i fasaden
Underhåll av portarna
Nya utemöbler
Nya kärl i soprummet

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/6 2013. I stämman deltog 16 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.
Under året har 15 lägenheter överlåtit.
Inga avsägelser har gjorts.

Styrelse samt suppleanter

Richard Fredriksson	Ordförande
Jon Svensson	Sekreterare
Sandra Svensson	Kassör
Emma Flogren	Ledamot
Olov Berglund	Ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Richard Fredriksson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Dyrssen, vald av föreningen, samt en extern revisor från Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Tor Klingberg valda av stämman. RK

Ekonomi

Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade och uppgår därefter i genomsnitt till 826 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna oförändrade.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-862 869
Årets resultat	<u>262 002</u>
	-600 867

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-140 339
Avsättning till underhållsfond	300 000
Balanserat resultat	<u>-760 528</u>
	-600 867

AK

**Brf Välten i Göteborg**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 784 492	2 706 466
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 566 191	-1 717 666
Planerat underhåll		-140 339	-385 009
Fastighetsskatt/avgift		-62 870	-70 855
Avskrivningar	Not 3	-371 738	-373 781
Summa fastighetskostnader		<u>-2 141 138</u>	<u>-2 547 311</u>
Rörelseresultat		643 354	159 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 337	2 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-391 688	-801 036
Summa finansiella poster		<u>-381 352</u>	<u>-798 577</u>
Resultat efter finansiella poster		262 002	-639 422
Årets resultat		262 002	-639 422
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-300 000	-325 000
Disposition underhållsfond		<u>140 339</u>	<u>385 009</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-159 661</u>	<u>60 009</u>
Resultat efter fondförändring		102 341	-579 413

AK

**Brf Välten i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	16 950 937	17 322 675
Not 7	0	0
Not 8	101 513	101 513
	<u>17 052 450</u>	<u>17 424 188</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	49 574	49 574
	<u>49 574</u>	<u>49 574</u>

Summa anläggningstillgångar

17 102 024 17 473 762**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 188	4 328
	1 070 881	633 017
Not 10	168 004	130 518
Not 11	151 617	109 064
	<u>1 391 690</u>	<u>876 927</u>

Summa omsättningstillgångar

1 391 690 876 927**Summa tillgångar****18 493 714** **18 350 689**

Rik

**Brf Välten i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

1 948 624

1 948 624

Kapitaltillskott

2 148 750

0

Underhållsfond

23 351

83 360

4 120 7252 031 984*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-862 869

-283 455

Årets resultat

262 002

-639 422

-600 866-922 878

Summa eget kapital

3 519 8591 109 106**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

14 272 11916 356 869

14 272 119

16 356 869

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

156 000

296 000

Leverantörsskulder

170 260

112 483

Övriga skulder

Not 15

28 560

29 220

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

346 916

701 736476 231

913 934

Summa skulder

14 973 85517 270 803**Summa eget kapital och skulder****18 493 714****18 379 909****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

17 239 500

17 239 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

PK



Brf Välten i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.

Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Badrun avskrives enligt en rak 50-årig plan.

Elombyggnad avskrives enligt en rak 50-årig plan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 000	45 000
Sammanträdesersättningar	18 000	20 100
Revisorsarvode	0	1 500
Sociala kostnader	18 141	20 737
	<u>80 141</u>	<u>87 337</u>
Totalt	80 141	87 337

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

RK



Brf Välten i Göteborg

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 921 116	2 395 476
	Årsavgifter kapitaldel	558 288	0
	Elintäkter	149 400	151 200
	Övriga intäkter	155 688	159 790
		2 784 492	2 706 466
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	80 591	87 787
	Fastighetsskötsel och lokalvård	232 955	238 189
	Reparationer	42 908	152 499
	El	242 212	256 949
	Uppvärmning	375 768	379 616
	Vatten	64 967	80 103
	Sophämtning	56 263	52 069
	Övriga avgifter	121 228	136 732
	Förvaltningsarvoden	95 058	91 212
	Övriga driftskostnader	254 241	242 510
		1 566 191	1 717 666
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	54 466	54 466
	Badrumsrenovering	287 272	287 272
	Elrenovering	30 000	30 000
	Inventarier	0	2 043
		371 738	373 781
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 052	1 419
	Ränteintäkter skattekonto	941	720
	Övriga ränteintäkter	7 344	320
		10 337	2 459
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	391 188	575 944
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	252
	Övriga finansiella kostnader	500	224 840
		391 688	801 036

rik



Brf Välten i Göteborg

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	18 586 868	4 223 277			
	Årets investeringar	0	14 262 078			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 688 381	18 586 868			
	Ingående ackumulerade avskrivningar					
	Årets avskrivningar	-1 264 193	-892 455			
	Utgående avskrivningar	-371 738	-371 738			
		-1 635 931	-1 264 193			
	Bokfört värde	16 950 937	17 322 675			
	Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22					
	Byggnad - bostäder	18 383 000	14 721 000			
	Byggnad - lokaler	116 000	124 000			
		18 499 000	14 845 000			
	Mark - bostäder	9 394 000	8 611 000			
	Mark - lokaler	0	0			
		9 394 000	8 611 000			
	Taxeringsvärde totalt	27 893 000	23 456 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989			
	Ingående avskrivningar					
	Årets avskrivningar	-17 989	-15 946			
	Utgående avskrivningar	0	-2 043			
		-17 989	-17 989			
	Bokfört värde	0	0			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående balans stambyte och vindsutredning	101 513	10 791 817			
	Årets investeringar stambyte och vindsutredning	0	-10 690 304			
		101 513	101 513			
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper					
	Aktier i Swedbank (markn.värde 131231 = 129.415 kr)	49 574	49 574			
		49 574	49 574			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	71 737	63 752			
	Skattekonto	92 263	62 762			
	Övriga fordringar	4 004	4 004			
		168 004	130 518			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	15 465	30 306			
	Kabel-TV	17 696	0			
	HSB Göteborg	81 124	78 758			
	Telia	37 332	0			
		151 617	109 064			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Kapitaltillskott	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 948 624		83 360	-283 455	-639 422
	Ökning av kapitaltillskott		2 148 750			
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-60 009	-579 413	639 422
	Årets resultat					262 002
	Belopp vid årets slut	1 948 624	2 148 750	23 351	-862 869	262 002

AK



Brf Välten i Göteborg

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788515126	2,61%	2014-06-11	2 526 664	28 000
Nordea	39788541976	2,61%	2014-06-11	2 880 000	30 000
Nordea	39788611443	2,61%	2014-01-26	8 851 250	80 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	170 205	18 000
				14 428 119	156 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 272 119

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

13 648 119

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

156 000

296 000

156 000**296 000****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder

28 560

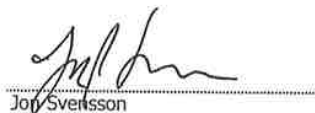
0

28 560**0****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	52 539	35 715
Upplupen el	19 254	25 839
Upplupen fjärrvärme	0	31 198
Upplupen VA	16 276	66 369
Upplupen sophämtning	9 414	11 093
Kungälvsv Rörläggari	1 931	0
Renova	0	842
Kode Plåt	0	2 813
HSB Göteborg	0	4 000
Rambergskyrkan	0	1 200
Forum Fastighetsekonomi	0	37 500
Upplupna arvoden	44 000	46 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 486	14 610
Förutbetalda hyror och avgifter	191 016	198 552
	346 916	476 231

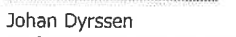
Göteborg 11 / 6 2014

 Emma Flogren


 Jon Sverrisson


 Olov Berglund


 Richard Fredriksson


 Sandra Svensson
Vår revisionsberättelse har 14 - 6 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Johan Dyrssen
 Av föreningen vald revisor


 Arthur Kozak
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg 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 revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg 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

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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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 har 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.

Göteborg den 11 / 6 2014

Johan Dyrssen
Av föreningen vald
revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täckts även fonderna in är likviditeten mycket god.

