



# **ÅRSREDOVISNING**

## **2012**

### **BRF KARLBERGA PARK**



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje, org nr 769614-1196, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

### Fastigheter

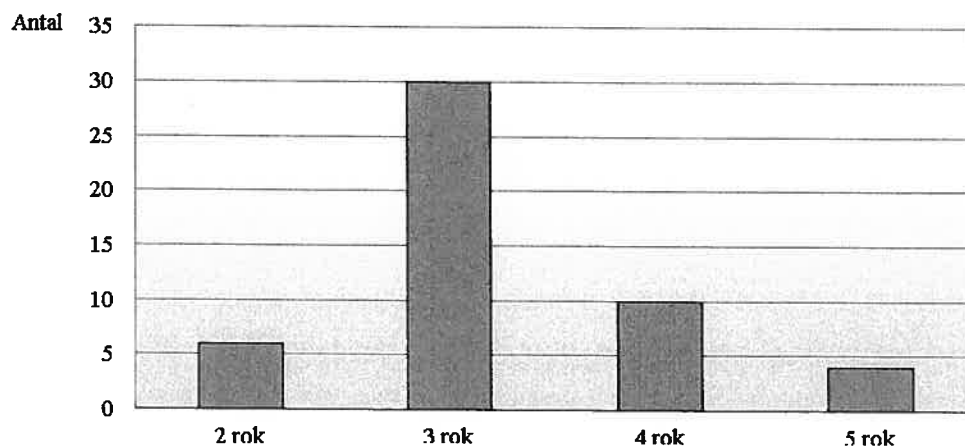
Föreningen äger fastigheten Karlberga Park 15 (Bostadsrättsföreningen Karlberga Park i Södertälje).

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

### Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 5 st. överlåtits. I föreningen finns 4 st 5:or, 10st 4:or, 30st 3:or och 6st 2:or, vilket visualiseras i nedanstående tabell.

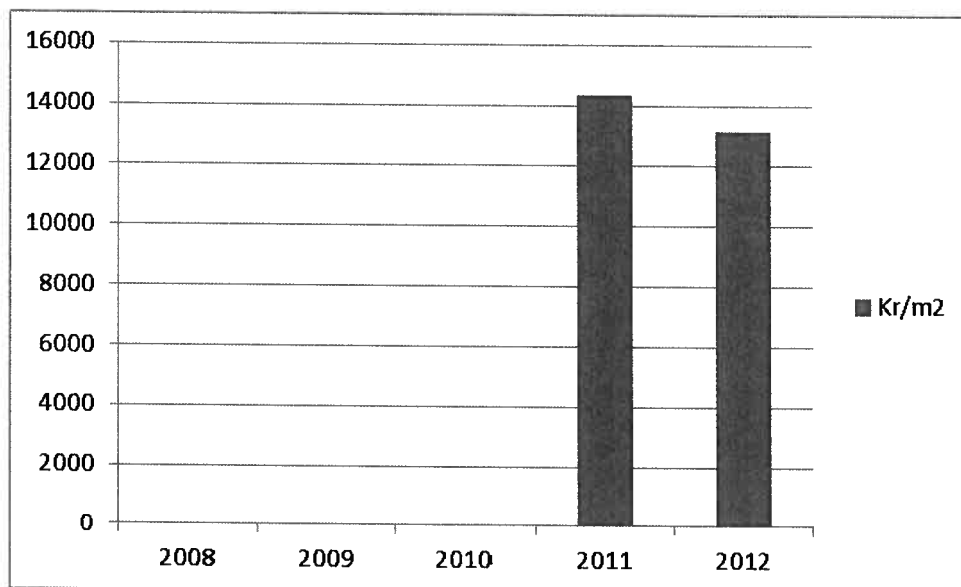
Antal	Benämning	Total yta
50 st.	Lägenheter bostadsrätt	4180 m <sup>2</sup>



På föreningens fastigheter finns totalt 63 st bilplatser varav 18 st öppna platser med motorvärmarruttag, 32 st carportplatser med motorvärmarruttag och 13 st gästplatser.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-04-24. På stämman deltog representanter från 26 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 82 st medlemmar. På stämman valdes ny styrelse. Fr om 2011-01-01 har Brf Karlberga Park administrativt avtal med HSB Södertälje.

### Styrelse

Peter Olgeson	ordförande
Anita Eininger	sekreterare
Ann Lindholtz	ledamot
Torbjörn Claesson	ledamot
Hans Olsson	ledamot
Anette Buszman	suppleant
Martin Enström	suppleant

I tur att avgå är Peter Olgeson, Hans Olsson, Anette Buszman och Martin Enström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter med två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Ingvar Persson samt Borev revisionsbyrå AB.

## Valberedning

Valberedningen har varit Sara Morgan och Oscar Skytt.

## Information

Styrelsen har använt informationsbladet Karlbergabladet och mail för att löpande nå ut med aktuell information till alla boende.

## Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
JM AB	Fastighetsskötsel
Städpoolen AB	Trappstädning
Trädgårdsprakt AB	Snöröjning och gräsklippning
KONE AB	Serviceavtal hissar

## Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 4. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1100 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2012 innebar 440 kronor per pantnotering.

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 507 919	3 539 298	3 491 064	3 490 848
Driftnetto	1 979 051	1 862 435	1 884 070	2 217 427
Årets resultat	337 114	462 717	-131 941	222 220
Resultat efter fondjust.	150 114	395 967	-236 291	222 220

## Nyckeltal

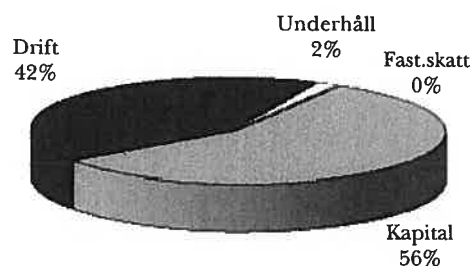
	2012	2011	2010	2009
Månadsavgift kr/m <sup>2</sup>	780	781	781	781
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>	11 196	11 284	11 308	11 331
Snittränta lån vid årets slut	3,12	3,64	3,89	4,63
Kassalikviditet % *	211	160	123	136
Avsättning & avskr./m <sup>2</sup> **	76	54	52	49

\* Kassa likviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassa likviditet anses vara 115 %.

\*\* Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

## Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2012.



## Väsentliga händelser under året

Inga underhåll av större omfattning har genomförts under år 2012.

## Övriga händelser under 2012

Under året har:

- Comhem gruppavtal har tecknats.
- Fuktskador relaterade till takskador samt läckage in till suterränglägenheter har omhändertagits.
- Bostadsrättstillägg har försäkringen har lagts till.
- Luciafika har arrangerats.
- 8 st Karlbergablada har distribuerats.
- Vi har tre arbetsgrupper: Trivselgruppen, Sop/Tvättrumgruppen, Trädgårdsgruppen.
- Vi har haft städdagar i vår bostadsrättsförening och tillsammans med samfälligheten.

## Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar gjordes för året 2012.

### Budget för år 2013

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2013.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 122 100 kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 664 711 kr varav 337 114 kr är årets resultat.

	2012	2011
Balanserat ingående resultat	327 597	-68 370
Årets resultat	337 114	462 717
Summa resultatdisposition	664 711	394 347

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2012 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0	-37 250
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	187 000	104 000
Balanserat utgående resultat	477 711	327 597
Summa resultatdisposition	664 711	394 347

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	405 888	339 138
Uttag för årets underhåll	0	-37 250
Avsättning till fond för yttre underhåll	187 000	104 000
<b>Behållning yttre fond</b>	<b>592 888</b>	<b>405 888</b>
Balanserat ingående resultat	327 597	-68 370
Årets resultat efter fondjustering	150 114	395 967
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>477 711</b>	<b>327 597</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2011 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 507 919	3 539 298
<b>Kostnader</b>			
El-avgifter		-105 075	-100 857
Uppvärmning		-463 989	-426 999
Va-avgifter		-90 107	-115 991
Renhållningsavgifter		-106 640	-241 229
Fastighetsskötsel	2	-338 484	-284 957
Övriga driftskostnader	3	-50 292	-46 405
Administration		-98 604	-124 069
Medlems- och Fritidsverksamhet		-650	-1 009
Löner och ersättningar	4	-50 649	-50 378
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-1 304 490</b>	<b>-1 391 893</b>
Löpande underhåll		-53 004	-89 297
Utfört periodisk underhåll		0	-37 250
<b>Summa underhållskostnader</b>		<b>-53 004</b>	<b>-126 547</b>
Fastighetsförsäkring		-42 126	-38 407
Avskrivningar	7	-129 248	-120 016
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 528 868</b>	<b>-1 676 863</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 979 051</b>	<b>1 862 435</b>



## RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	5	10 580	16 454
Räntekostnader och liknande poster	6	-1 652 517	-1 416 172
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-1 641 937</i>	<i>-1 399 718</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>337 114</b>	<b>462 717</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>337 114</b>	<b>462 717</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>337 114</b>	<b>462 717</b>

---

### Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		337 114	462 717
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll		0	37 250
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen		-187 000	-104 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen		0	0
<b>Årets resultat efter fondjustering</b>		<b>150 114</b>	<b>395 967</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	109 266 080	109 395 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 266 080</b>	<b>109 395 328</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 266 080</b>	<b>109 395 328</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 390 478	1 284 103
Övriga kortfristiga fordringar	8	23 860	23 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 593	44 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 443 931</b>	<b>1 352 366</b>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>207 000</b>	<b>207 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 650 931</b>	<b>1 559 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 917 011</b>	<b>110 954 694</b>

## BALANSRÄKNING

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Insatser		21 494 000	21 494 000
Upplåtelseavgifter		40 876 000	40 876 000
Fond för yttre underhåll		405 888	339 138
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 775 888</b>	<b>62 709 138</b>
Balanserat resultat		327 597	-68 370
Redovisat resultat		337 114	462 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>664 711</b>	<b>394 347</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10</b>	<b>63 440 599</b>	<b>63 103 485</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	46 694 727	47 007 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 694 727</b>	<b>47 007 688</b>
Skulder till kreditinstitut		102 709	92 457
Leverantörsskulder		71 208	108 936
Övriga skulder		12 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	595 768	642 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>781 685</b>	<b>843 521</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>47 476 412</b>	<b>47 851 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 917 011</b>	<b>110 954 694</b>
Ställda panter	13	47 500 000	47 500 000
Ansvarsförbindelser	14	Inga	Inga

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan på byggnaderna med 0,14 %.

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

## NOTER

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hyror garage	172 800	1 350
Hyror bilplatser	66 200	237 800
Årsavgifter bostäder	3 260 486	3 260 448
Övriga intäkter	8 433	39 700
<b>Summa</b>	<b>3 507 919</b>	<b>3 539 298</b>
<b>Not 2 Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	-78 252	-78 252
Trappstädning	-56 915	-45 756
Serviceavtal hissar	-53 588	-47 063
Snöröjning	-28 593	-111 431
Jourkostnader fastighet	-2 200	-2 275
Fastighetskostnader övriga	0	-180
Samfällighetsavgift	-118 936	0
<b>Summa</b>	<b>-338 484</b>	<b>-284 957</b>
<b>Not 3 Övriga driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kabel-tv	-44 476	-43 657
Övriga kostnader	-5 816	-2 748
<b>Summa</b>	<b>-50 292</b>	<b>-46 405</b>

<b>Not 4 Löner och ersättningar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Styrelsearvode	-70 000	-40 000
Upplupna arvoden, soc avg	37 119	-1 919
Arbetsgivaravgifter	-16 930	-7 690
Föreningsstämma/styrelsemöte	-838	-769
<b>Summa</b>	<b>-50 649</b>	<b>-50 378</b>

<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ränteintäkter	10 520	16 283
Skatteränta	60	171
<b>Summa</b>	<b>10 580</b>	<b>16 454</b>

En dom i Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) slår fast att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

<b>Not 6 Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader fastighetslån	-1 652 517	-1 513 510
Räntebidrag	0	97 338
<b>Summa</b>	<b>-1 652 517</b>	<b>-1 416 172</b>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ingående anskaffningsvärde		
Byggnader	92 320 000	92 320 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 320 000</b>	<b>92 320 000</b>
Mark	17 500 000	17 500 000
Ingående avskrivning byggnader	-424 672	-304 656
Årets avskrivning	-129 248	-120 016
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-553 920</b>	<b>-424 672</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>109 266 080</b>	<b>109 395 328</b>

<b>Taxeringsvärde tkr</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Varav lokal</b>	<b>Totalt</b>
Karlberga 15	2007	38 000	7 800	0	45 800

<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Skattekonto	13 114	13 054
För redovisn/övr fordringar	10 746	10 746
<b>Summa</b>	<b>23 860</b>	<b>23 800</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
Com Hem	11 449	11 119
Länsförsäkringar	18 144	16 725
Upplupna räntebidrag	0	16 619
<b>Summa</b>	<b>29 593</b>	<b>44 463</b>

<b>Not 10 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	21 494 000	40 876 000	339 138	-68 370	462 717
Disposition enl stämmobeslut			66 750	395 967	-462 717
Årets resultat					337 114
Belopp vid årets slut	21 494 000	40 876 000	405 888	327 597	337 114

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2012	Skuld 2011
SBAB Bank	3,100%	Rörligt	15 432 500	15 702 500
Swedbank Hypotek	3,268%	2015-06-25	13 335 575	13 349 481
Swedbank Hypotek	3,090%	2013-06-25	12 446 403	12 459 383
Swedbank Hypotek	2,920%	2016-08-25	5 582 958	5 588 781
<b>Summa</b>			<b>46 797 436</b>	<b>47 100 145</b>
<b>Kortfristig del</b>			<b>-102 709</b>	<b>-92 457</b>
<b>Långfristig del</b>			<b>46 694 727</b>	<b>47 007 688</b>

Beräknad skuld om fem år

46 225 027

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Upplupna sociala avgifter	9 810	0
Upplupna räntekostnader	240 353	271 713
Förutbetalda hyror/avgifter	258 620	278 805
Borev revisionsbyrå	8 700	8 500
Telge Energi	74 559	50 907
Faktura Trädgårdsprakt	3 726	-4 916
Uppl arvoden, soc.avg	0	37 119
<b>Summa</b>	<b>595 768</b>	<b>642 128</b>

<b>Not 13 Ställda panter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uttagna panter	47 500 000	47 500 000
Ställda panter	47 500 000	47 500 000

<b>Not 14 Ansvarsförbindelser</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Södertälje den 19/4 2013

  
Peter Olgeson

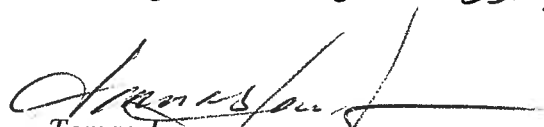
  
Anita Eininger

  
Ann Lindholtz

  
Torbjörn Claesson

  
Hans Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Karlberga Park har avgivits den 22/4 2013

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlberga Park  
Organisationsnummer 769614-1196

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Karlberga Park för år 2012

#### *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 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 Brf Karlberga Park för år 2012.

#### *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.

#### *Revisorns 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.

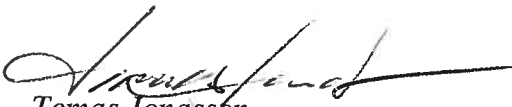
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22/4 2013

  
Tomas Jonasson  
BOREV Revisionsbyrå AB (Uppsala)  
Godkänd revisor

## Ordlista

**Förvaltningsberättelsen** är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

**Den ekonomiska redovisningen** visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggnings-tillgångar t.ex. fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar.** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar som föreningen har gjort under åren.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

**Långfristiga skulder** är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

**Fond för inre underhåll.** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avispecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

**Fond för yttre underhåll.** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

**Ställda pantar** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.