

**Brf Östra Fyrisstrand**



# Årsredovisning

## 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 172 119 kr.  
Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 451 118 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 770 kronor 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.

### *Fem år i sammandrag*

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.

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	770	770	733	733	733
Låneskuld kr/kvm	10 861	10 936	11 011	11 073	11 096
Likvida medel	1 062	940	897	882	834
Kassalikviditet	177,6%	163,8%	169,1%	211,2%	187,7%
Överskott för underhåll kr/kvm	122	68	73	59	178
Årets resultat	172	39	68	40	310
Eget kapital	47 630	47 458	47 419	47 351	47 311
varav underhållsfond	204	173	127	81	35
Utfört underhåll	0	15	0	0	0

### *Fastighet*

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 43 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2008. Garantiarbeten återstår.

### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2252 kvm	2 rok	496 m <sup>2</sup>	8
	3 rok	924 m <sup>2</sup>	12
	4 rok	832 m <sup>2</sup>	8
Summa bostadslägenheter			<hr/> 28

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar.

### **Underhåll av fastigheten**

Inga större underhållsarbeten har genomförts under året.

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 203 908 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 50 787 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomisk plan.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.  
Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Joakim Lindbom	Sekreterare
Bo Pålsson	Ledamot

Suppleanter är: Lila Shokohideh samt Liisa Isacson.

### **Revisorer**

Revisorer är Tomas Jonasson med Lars Jonasson som suppleant, båda BOREV Revisionsbyrå AB.

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande och Eva-Lena Tagerud.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2013  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Städning: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissar: Kone AB

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

### ***Ekonomisk ställning och resultat***

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

### ***Förslag till resultatdisposition***

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2013-12-31	278 999
Årets resultat	172 119
Att disponera	<u>451 118</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	50 787
I ny räkning överföres	<u>400 331</u>
	451 118

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2013-01-01 - 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 027 524	1 934 053
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 891 947	- 812 602
Underhåll	3	- 0	- 14 750
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 16 940	- 0
Avskrivningar	5	- 102 768	- 99 774
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 015 869</b>	<b>1 006 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 015 869</b>	<b>1 006 927</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 679	13 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 853 429	- 980 956
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>172 119</b>	<b>39 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>172 119</b>	<b>39 007</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	53 283 749	53 386 517
Mark	5	18 165 000	18 165 000
		<u>71 448 749</u>	<u>71 551 517</u>
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 448 749	71 551 517
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 011 873	890 889
Avräkning skatter och avgifter		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 183	-1 325
		<u>1 030 063</u>	<u>889 571</u>
 <i>Kassa och bank</i>	7	49 931	49 509
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 079 994	939 080
 <b>Summa tillgångar</b>		<b>72 528 743</b>	<b>72 490 597</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		203 908	172 658
		<u>47 178 908</u>	<u>47 147 658</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		278 999	271 242
Årets resultat		172 119	39 007
		<u>451 118</u>	<u>310 249</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	8	47 630 026	47 457 907
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>24 290 598</u>	<u>24 459 454</u>
		24 290 598	24 459 454
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	9	168 856	168 856
Leverantörsskulder		54 195	46 594
Skatteskulder		16 940	0
Övriga skulder	10	25 170	13 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>342 958</u>	<u>344 600</u>
		608 119	573 236
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>72 528 743</b>	<b>72 490 597</b>
<b><i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i></b>			
Fastighetsinteckningar		25 075 000	25 075 000
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		Inga	Inga

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

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. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Troligen kommer inte progressiva avskrivningar att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan. Inventarier skrivs av med 20 procent per år.

#### ***Underskottsavdrag***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

#### ***Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
till styrelsen	24 900	22 850
sociala kostnader	2 950	5 158
summa	<u>27 850</u>	<u>28 008</u>



	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 733 280	1 733 280
Hysesintäkter lokaler	25 200	29 000
Hysesintäkter garage*	89 600	44 800
Hysesintäkter p-platser*	52 000	26 400
Överlåtelseavgift	4 426	1 100
Pantförskrivningsavgift	3 105	1 308
Övriga intäkter	119 913	98 165
	<u>2 027 524</u>	<u>1 934 053</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	46 118	44 890
Serviceavtal**	23 722	10 253
Entreprenadstäd	42 561	41 060
Besiktningkostnader	1 248	1 185
Förbrukningsmaterial	4 673	3 773
Reparationer	17 503	11 055
Elavgifter	165 956	163 953
Uppvärmning	205 127	202 190
Vatten och avlopp	54 228	63 051
Fastighetsförsäkringar	8 619	12 931
Kabel-TV, bredband m.m.	85 963	85 761
Hyror till samfällighetsförening*	140 900	70 500
Styrelsearvode	24 900	22 850
Revisionsarvode	11 029	10 625
Administrativ förvaltning enligt avtal	41 664	40 824
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	2 950	5 158
Övriga driftkostnader	14 786	22 543
	<u>891 947</u>	<u>812 602</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll lokaler	0	14 750
	<u>0</u>	<u>14 750</u>

\* Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser av Fyrisstrands samfällighetsförening. Av hyresintäkter garage avser 700 kr 2012.

\*\* 9 000 kr avser portalkostnader för 2011 och 2012.

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 527	12 861
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	152	174
	<u>9 679</u>	<u>13 035</u>
<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-448 483	-348 709
Årets avskrivningar, byggnader	-102 768	-99 774
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>53 283 749</u>	<u>53 386 517</u>
Mark	18 165 000	18 165 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<u>71 448 749</u>	<u>71 551 517</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	33 000 000	30 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	10 400 000	9 000 000
<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Försäkringspremier	4 309	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	13 874	13 875
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	-15 200
	<u>18 183</u>	<u>-1 325</u>
<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Swedbank	49 931	49 509
	<u>49 931</u>	<u>49 509</u>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	23 487 358			23 487 358
Upplåtelseavgifter	23 487 642			23 487 642
Underhållsfond	172 658	31 250		203 908
Balanserat resultat	271 242	7 757		278 999
Redovisat resultat	39 007	-39 007	172 119	172 119
	<u>47 457 907</u>	0	172 119	<u>47 630 026</u>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,38%	2015-01-30	7 273 054
Swedbank	3,00%	2016-11-25	9 914 655
Stadshypotek	3,90%	2014-03-01	7 271 745
Summa			<u>24 459 454</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			168 856
Summa			<u>24 290 598</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			23 615 174

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	7 470	0
Avräkning sociala avgifter	4 514	0
Övriga kortfristiga skulder	13 186	13 186
	<u>25 170</u>	<u>13 186</u>

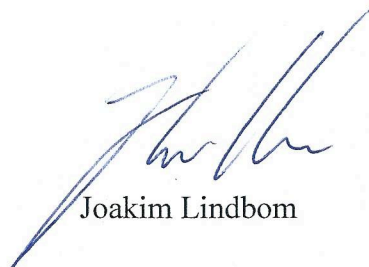
**Not 11 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Löner och arvoden	0	9 000
Arbetsgivaravgifter	0	2 800
Reparationskostnader	7 722	0
Kostnader för förvaltningsavtal	4 500	0
Arvode revision	11 029	10 625
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	813	1 585
Elavgifter	18 302	13 875
Uppvärmningskostnader	26 940	35 069
Förutbetalda hyror och avgifter	144 786	153 807
Upplupna räntekostnader	92 866	117 839
Övrigt upplupet och förutbetalt	36 000	0
	<hr/>	<hr/>
	342 958	344 600



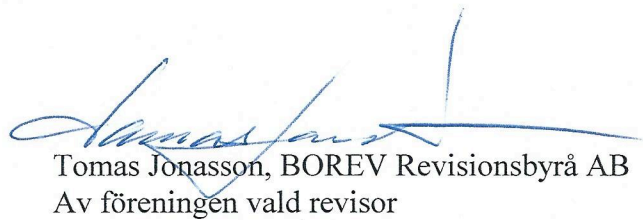
Uppsala 2014-

  
Sten Lindgren

  
Joakim Lindbom

  
Bo Pålsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-28

  
Tomas Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB  
Av föreningen vald revisor

# BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala, org.nr. 769613 - 9919

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala 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.

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 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Uppsala den 28 april 2014



Tomás Jonasson

Godkänd revisor

## Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

### Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

### Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

### Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

### Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förlitning 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 förlitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förlitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förlits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

### Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 "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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. 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.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

### 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).