

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Verksamheten under året har som tidigare kännetecknats av att skapa en långsiktig trevlig och trygg miljö för medlemmarna. Vi har under året fortsatt utvecklingen av våra gemensamma ytor genom att teckna ett samarbetsavtal med Lövhamnen Mark och Trädgård, vilket innebär både vinter och sommarunderhåll. I planeringen ligger även att under 2014 komplettera våra grönytor med blommande växter under sommarhalvåret. Vi fortsätter även med att rama in vår miljö med staket, allt enligt vår plan för ett ostört boende. Vår lekplats med dess grönytor är en uppskattad plats både för barnfamiljer och de av våra medlemmar som önskar grilla en varm sommarkväll.

Föreningens ekonomi

Som framgår av resultat och balansräkningen är föreningens ekonomi mycket god. Det har åstadkommit genom kostnadskontroll och ett bra samarbete med vår bank Swedbank AB.

Föreningen beslutade tidigt att höja medlemmarnas avgifter med 1,5% per år. Det innebär att föreningen höjer avgifterna vart annat år med 3%.

Överskottet i föreningen används till att amortera på föreningens lån. Sedan starten 2008 har föreningen lyckats amortera över 2 miljoner kronor. Känsligheten för framtida räntehöjningar mildras genom amorteringarna. Amorteringarna är också att se som ett sparande inför framtida reparationsbehov.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 432 913 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 097 823 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 32 083 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 657 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. Årsstämman beslutade att höja årsavgiften med 3 % per 2013-01-01.

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	657	638	638	620	620
Låneskuld kr/kvm	7 241	7 472	7 472	7 522	7 702
Likvida medel	1 076	1 172	436	25	173
Kassalikviditet	177,1%	241,0%	106,9%	0,0%	47,5%
Överskott för underhåll kr/kvm	186	159	173	140	108
Årets resultat	433	355	420	293	171
Eget kapital	88 006	87 573	87 218	86 798	86 505
varav underhållsfond	578	439	309	179	48
Utfört underhåll	32	0	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Vilunda 12:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 56 198 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 269 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2008.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	13
med sammanlagd yta av 4 341 kvm	3 rok	33
	4 rok	13
Summa bostadslägenheter		59
Garage		6
Carport		8
P-plats		37

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Underhåll av fastigheten

Under året har inga speciella underhållsarbeten genomförts på föreningens fastighet.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 577 817 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 141 387 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomisk plan. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 32 083 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Göran Eriksson	ordförande
Monica Andersson	sekreterare
Lennart Svensson	ekonomi
Christina Forsberg	ledamot
Joel Lehtonen	ledamot

Suppleant:

Marianne Erlandsson

Revisorer

Revisorer är Niclas Wärenfeldt som ordinarie och Lena Strömbäck som suppleant båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Inger Malm och Kerstin Ohlson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma för 2012 hölls 2013-05-07. 29 personer var närvarande, varav 21 var röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Avtal för fastighetsskötsel har tecknats med HSB Norra StorStockholm och med Lassila & Tikanoja Service AB avseende städning i trapphusen. Hissarna servas av OTIS AB. Nytt avtal har tecknats med Lövhagen Mark & Trädgård avseende trädgårdsskötsel och vinterunderhåll.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83.
Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB, Enköping.

Övrigt

Fastigheten är Energideklarerad enligt gällande lag SFS 2006:985. Deklarationen är inskickad till Boverket. Deklarationen gjordes av Svenska Besiktningar AB 2012-10-19.

När det gäller den tidigare genomförda 2-årsbesiktningen så är nu samtliga besiktningsnoteringar åtgärdade. Det sista som gjordes var att åtgärda problemet med hänggrännor och stuprör.

Vi har möjlighet att teckna avtal med Canal Digital eller Viasat gällande TV-program.

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	664 909
Årets resultat	432 913
Att disponera	<u>1 097 823</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	141 387
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-32 083
I ny räkning överföres	<u>988 519</u>
	1 097 823

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 - Not 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Nettoomsättning	1	3 206 803	3 127 783
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 561 383	- 1 299 778
Underhåll	3	- 32 083	- 0
Avskrivningar	5	- 343 880	- 337 261
Bruttoresultat		1 269 457	1 490 744
Rörelseresultat		1 269 457	1 490 744
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 991	7 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 842 535	- 1 143 986
Resultat efter finansiella poster		432 913	354 731
Årets resultat		432 913	354 731

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	95 343 089	95 686 969
Mark	5	<u>23 595 000</u>	<u>23 595 000</u>
		118 938 089	119 281 969
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		118 938 089	119 281 969
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		143 191	374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>78 285</u>	<u>68 676</u>
		221 476	69 050
 <i>Kassa och bank</i>	7	933 101	1 171 388
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 154 578	1 240 437
 <i>Summa tillgångar</i>		120 092 667	120 522 406

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		577 817	439 202
		<u>86 907 817</u>	<u>86 769 202</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		664 909	448 793
Årets resultat		432 913	354 731
		<u>1 097 823</u>	<u>803 524</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	88 005 640	87 572 726
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>31 435 000</u>	<u>32 435 000</u>
		31 435 000	32 435 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörs skulder		186 853	117 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>465 174</u>	<u>396 824</u>
		652 027	514 680
Summa skulder och eget kapital		120 092 667	120 522 406
 <i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		34 435 000	34 435 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		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, av vilket det återstår 95 år.

Inkomstskatt

Kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten inkomstbeskattas. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt 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	50 000	0
sociala kostnader	15 710	0
summa	65 710	0

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 853 744	2 770 417
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-platser	151 200	160 200
Kabel TV- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	7 739	5 410
Pantförskrivningsavgift	9 320	6 956
	<u>3 206 803</u>	<u>3 127 783</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	97 382	48 432
Serviceavtal	52 803	52 895
Entreprenadstäd	57 828	35 028
Besiktningsskostnader	4 844	4 844
Snörenhållning	65 059	62 841
Förbrukningsmaterial	13 843	8 021
Reparationer	134 573	36 949
Elavgifter	78 063	78 328
Uppvärmning	527 220	509 308
Vatten och avlopp	120 056	122 134
Sophämtning	81 381	75 776
Fastighetsförsäkringar	34 652	30 132
Kabel-TV, bredband m.m.	147 048	146 064
Styrelsearvode	50 000	0
Revisionsarvode	12 220	11 940
Administrativ förvaltning enligt avtal	58 285	56 499
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 710	0
Övriga driftkostnader	10 416	20 586
	<u>1 561 383</u>	<u>1 299 778</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	32 083	0
	<u>32 083</u>	<u>0</u>

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 967	7 878
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	24	95
	<u>5 991</u>	<u>7 973</u>
 Not 5 Materiella anläggningstillgångar	 2013-12-31	 2012-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 383 031	-1 045 770
Årets avskrivningar, byggnader	-343 880	-337 261
<i>Bokförda värden byggnader</i>	<u>95 343 089</u>	<u>95 686 969</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
<i>Utgående plan enligt restvärde fastigheter</i>	<u>118 938 089</u>	<u>119 281 969</u>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 45 269 000	 42 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	10 929 000	10 400 000
 Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2013-12-31	 2012-12-31
Försäkringspremier	21 879	19 025
Kabel TV-avgifter m.m.	36 355	36 316
Förvaltningsavtal	18 165	13 335
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 886	0
	<u>78 285</u>	<u>68 676</u>
 Not 7 Kassa och bank	 2013-12-31	 2012-12-31
Swedbank	933 101	1 171 388
	<u>933 101</u>	<u>1 171 388</u>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	86 330 000			86 330 000
Underhållsfond	439 202	138 615		577 817
Balanserat resultat	448 793	216 116		664 909
Redovisat resultat	354 731	<u>-354 731</u>	<u>432 913</u>	432 913
	87 572 726	0	432 913	88 005 640

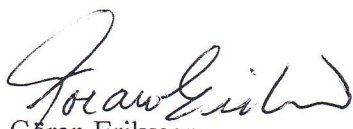
Not 9 Skulder till kreditinstitut

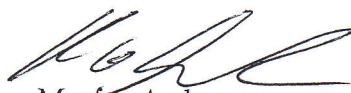
Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	2,43%	2014-09-03	8 135 000
Swedbank	2,43%	2014-09-03	8 100 000
Swedbank	2,43%	2014-09-03	8 100 000
Swedbank	2,20%	2014-06-25	7 100 000
Summa			31 435 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Summa			31 435 000
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			31 435 000

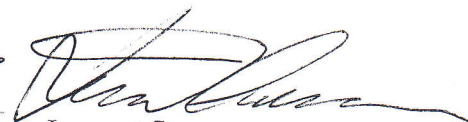
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

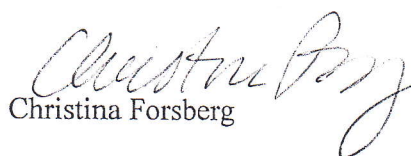
	2013-12-31	2012-12-31
Löner och arvoden	50 000	0
Arbetsgivaravgifter	15 710	0
Reparationskostnader	4 801	0
Arvode revision	12 300	11 930
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	115	0
Elavgifter	9 409	10 538
Uppvärmningskostnader	70 089	98 069
Sophämningskostnader	1 500	1 156
Förutbetalda hyror och avgifter	243 108	242 784
Upplupna räntekostnader	58 142	32 347
	<u>465 174</u>	<u>396 824</u>

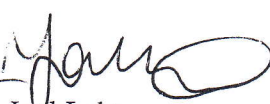
Upplands Väsby 2014- 04-04


Göran Eriksson

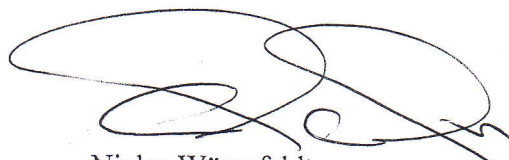

Monica Andersson


Lennart Svensson


Christina Forsberg


Joel Lehtonen

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014- 04-11


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilunda Allé, org.nr. 769614-8621

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda Allé 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vilunda Allé för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping den 11 / 4 - 2014

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

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 månaders period. 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 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. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. 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).