

# ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

**Karl XI Norra 23**



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2011-01-04. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter och hyr ut lokaler enligt nedan. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karlsgatan 3-5.

Föreningen har 19 bostadslägenheter med en totalyta om 1 567 m<sup>2</sup>. Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna som bostadsrätt. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 5 hyreslokaler om en yta om 582 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 7 st  
3 rum & kök, 10 st  
4 rum & kök, 2 st

Föreningen har också 2 garageplatser.  
Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har gruppavtal med Comhem på telefoni, bredband och digital TV, vilket ingår i avgifterna.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har löpande gjort besiktningar under året.  
Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Vilket underhåll har genomförts under året:  
-OVK besiktning slutförd och godkänd. Belysningen i fastigheten har förbättrats.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:  
-Byte/renovering av hissar.  
-Översyn av låssystem.

### Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 453 468 kr (fg år 427 223 kr).

Amortering har skett under året och lånen har bundits under några år till en bra ränta. Se vidare not 8.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % från 1 januari 2021.

CWS:  
LT  
JA

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2020-12-31 var 28 st varav 19 är röstberättigade.  
Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2020-06-04.

### Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Selléus, ordförande

Ulf Pettersson

Linda Hansson

Elin Holmqvist

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter på ett år i taget.

### Revisorer

Revisor har varit Jan Hult.

### Information

Medlemsinfo har gått ut till medlemmarna. Information finns även på vår hemsida, [www.brfkarlxi.se](http://www.brfkarlxi.se)

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 644	1 633	1 595	1 564
Årets resultat, tkr	453	427	58	397
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	373	390	215	239
Soliditet ( %)	67	65	63	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	619	619	606	606
Lån, kr/kvm	6 515	7 238	7 496	7 631
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	28 010	34 790	25 543	28 002

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är 2 149 kvm.

## Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	27 480 245	469 675	37 223	664 166	427 223
Disposition enligt stämmobeslut				427 223	-427 223
Från underhållsfond			-100 064	100 064	
Reservering till underhållsfond			181 000	-181 000	
Årets resultat					453 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 480 245</b>	<b>469 675</b>	<b>118 159</b>	<b>1 010 453</b>	<b>453 468</b>

LH  
JP  
EA

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

---

Årets resultat	453 468	427 223
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	100 064	143 777
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-180 999	-181 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>372 533</b>	<b>390 000</b>

### Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

---

Balanserat resultat	1 010 453,00
Årets resultat	453 468,39
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 463 921,39</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

LH A EA  
CWJ - K

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 644 212	1 632 882
Övriga rörelseintäkter	2	76 167	70 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 720 379</b>	<b>1 703 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-769 128	-792 450
Övriga externa kostnader	4	-61 006	-59 593
Personalkostnader och arvoden	5	-30 566	-30 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 135 384</b>	<b>-1 157 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>584 995</b>	<b>546 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 527	-119 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 527</b>	<b>-119 616</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>453 468</b>	<b>427 223</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>453 468</b>	<b>427 223</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>453 468</b>	<b>427 223</b>

LH  
  
  


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 451 538	42 719 303
Inventarier, verktyg och installationer		17 390	24 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 468 928</b>	<b>42 743 611</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 468 928</b>	<b>42 743 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		30 629	2 959
Övriga fordringar		725	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 098	25 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 452</b>	<b>28 695</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	1 400 833	2 254 617
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 457 285</b>	<b>2 283 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 926 213</b>	<b>45 026 923</b>

LA  
CAB  
EA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		118 159	37 223
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 068 079</b>	<b>27 987 143</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 010 453	664 166
Årets resultat		453 468	427 223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 463 921</b>	<b>1 091 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 532 000</b>	<b>29 078 532</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	10 554 533
Leverantörsskulder		52 305	77 240
Aktuella skatteskulder		3 872	2 884
Övriga skulder		62 825	52 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 211	260 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>394 213</b>	<b>10 948 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 926 213</b>	<b>45 026 923</b>

LH  




## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år beräknat från år 2011 (det år då föreningen förvärvade fastigheten). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Tillkommande utgifter (värme- och ventilationsombyggnad)	Rak	25 år
-Inventarier (torktumlare)	Rak	10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Förvärv av fastighet via aktiebolag 2011

Föreningens förvärv av fastighet via aktiebolag redovisas i enlighet med FARs uttalande RedU 9 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag). Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget är likviderat 2012-08-31. Det skattemässiga restvärdet vid förvärvet av fastigheten uppgick till 6 167 542 kr. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 38.142 tkr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

LA  
MS  
EA  
A

### Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	969 360	969 360
Hyror	674 852	663 522
<b>Summa</b>	<b>1 644 212</b>	<b>1 632 882</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga rörelseintäkter	76 167	70 974
<b>Summa</b>	<b>76 167</b>	<b>70 974</b>

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	28 605	32 767
Uppvärmning	213 541	214 157
Vatten	48 667	42 870
Renhållning	30 307	26 930
Fastighetsservice	51 386	51 477
Försäkring	25 011	23 810
Kommunikation	57 540	57 079
Förvaltning utöver avtal	-	432
Löpande underhåll	138 427	124 560
Planerat underhåll	100 064	143 777
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	75 580	74 591
<b>Summa</b>	<b>769 128</b>	<b>792 450</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	585	2 557
Diverse förvaltningskostnader	17 702	10 647
Lagsökningskostnader	-	2 443
Förvaltningskostnader	41 959	42 366
Övrig föreningsverksamhet	760	1 580
<b>Summa</b>	<b>61 006</b>	<b>59 593</b>

LH  


## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 250
Sociala kostnader	7 066	7 040
<b>Summa</b>	<b>30 566</b>	<b>30 290</b>

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 344 261	29 344 261
Värme och ventilation	534 785	534 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 879 046	29 879 046
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 125 110	-1 857 345
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 392 875	-2 125 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>42 451 538</b>	<b>42 719 303</b>

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 200 000	12 000 000	26 200 000
Hyreshus lokaler	3 047 000	1 796 000	4 843 000
<b>Summa</b>	<b>17 247 000</b>	<b>13 796 000</b>	<b>31 043 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 875	-37 956
Årets avskrivningar	-6 918	-6 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 793	-44 874
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 390</b>	<b>24 308</b>

MSL LA AEA

## Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	1 400 833	2 254 617
<b>Summa</b>	<b>1 400 833</b>	<b>2 254 617</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-30	2023-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,74 %	2025-06-30	2025-06-30	5 000 000	5 554 533
Stadshypotek AB	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	4 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>				<b>14 000 000</b>	<b>15 554 533</b>
Avgår kortfristig del				-	-10 554 533
Varav långfristig del				<b>14 000 000</b>	<b>5 000 000</b>


Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extraamortering görs istället när möjlighet finns.

Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

## Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>22 218 134</b>	<b>22 218 134</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2021-02-22.  
  
Magnus Selléus

  
Ulf Petersson

  
Linda Hansson

  
Elin Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-22

Av föreningen vald revisor

  
Jan Hult

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org. Nr 769622-5684.

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2020.

### ***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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

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 2020 och av dess finansiella resultat av 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 Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2020.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsens som har ansvaret för förvaltning 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 vi 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Helsingborg, 2021-02-29



Jan Hult

Föreningsvald revisor

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftkostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne