

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kalkällan i Göteborg**

Org. nr: 757200-9186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-07-01 till 2011-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Göteborg

Mål och Visioner

Styrelsens målsättning är oförändrad sedan tidigare. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa ett kvalitativt och ekonomiskt bra boende för våra medlemmar. Vi arbetar för ett tryggt och bra boende för såväl denna som för kommande generationer. Styrelsen arbetar aktivt med olika medel för att säkerställa en så god långsiktig ekonomisk utveckling för verksamheten och för medlemmarnas boende som möjligt.

Det goda boendet

Livet i Kallebäck och Kalkällan utvecklas fortlöpande. Grönytorna har fått en genomgång i samarbete med övriga fastighetsägare i området. Närheten till Delsjöarna och naturområdena runt omkring skänker avkoppling sommar som vinter. Våra grillplatser används flitigt under varma dagar och kvällar. Vi har vår lekpark där barnen kan leka och de vuxna kan slappna av vid boulebanan eller vid sittplatserna. För den händigaste har vi snickarboden där man kan slipa, måla och snickra utan att störa någon.

Viktiga händelser under året

Under våren har våra rabatter fått en välbehövlig ansiktslyftning. Arbetet med att förnya växtligheten har påbörjats under året och arbetet kommer att fortsätta med ny- och återplantering av träd och buskar. Under året har föreningen bytt ut flera tvättmaskiner och torktumlare till mer miljövänliga och ekonomiska maskiner och även målat upp golv i tvättstugor och källargångar. Utbytet av vårt passersystem har slutförts. Föreningen har sålt fyra nybyggda lägenheter och tillträde har skett under 2010. Föreningen har även färdigställt en gästlägenhet som kan hyras av våra boende för övernattande familjemedlemmar och gäster. En ny leverantör av fastighetsskötartjänster har tagit över inre och yttre underhåll från och med 2011-07-11. Vi har börjat amortera på våra lån som vi tagit upp för att finansiera det upprustningsprojekt som genomfördes åren 2008 till 2010 och styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkra oss mot stigande räntor.

BT

Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Block
Kallebäck 9:1	Kallebäcksvägen 11A och 11B	1
Kallebäck 9:3	Kallebäcksvägen 13A och 13B	2
Kallebäck 7:1	Ostgatan 2 – 8	3
Kallebäck 7:2	Ostgatan 10- 16	4
Kallebäck 7:3	Ostgatan 18 – 22	5
Kallebäck 7:6	Gräddgatan 2 – 10	6
Kallebäck 9:2	Garage, Fastighetsskötareexpedition, förråd	

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 444 bostadsrättslägenheter samt två hyreslägenheter varav den ena disponeras som gästlägenhet för våra medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 7 lokaler som hyrs ut. Föreningen har ca 31 736 kvm lägenhetsyta och ca 744 kvm lokalyta.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Inga större reparationsarbeten har utförts under året. Vissa återställningsarbeten av markytor och utbyte av vårt passersystem har belastat årets resultat. Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt och ligger till stöd för styrelsearbetet. Under kommande år kommer löpande planerade underhållsåtgärder att vidtas. Genom en lagändring kan ombyggnaden av föreningens 16 hissar till viss del senareläggas och göras i enlighet med tidigare underhållsplan.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Oaktat det ekonomiska läget i Europa och ränteutvecklingen i Sverige är det styrelsens uppfattning att inga avgiftshöjningar skall vara nödvändiga de närmaste åren. Föreningen har en god strategi för placering av de lån som upptagits för finansiering av det nu avslutade upprustningsprojektet. Den sista planerade avgiftshöjningen gjordes 2010-07-01 och prognosen för kommande år ser ut som följer:

2010/2011	5 %	(fr o m 10-07-01)
2011/2012	0 %	
2012/2013	0 %	
2013/2014	0 %	

Efterfrågan på bostadsrätter i föreningen är fortsatt mycket stor. Ingen avmattning har kunnat konstateras, tvärtom har de senaste försäljningarna visat på fortsatt ökade priser. Genomsnittligt pris per kvadratmeter vid årets försäljningar var ca 19 130 kr.

14

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningensstämma

Ordinarie föreningensstämma hölls den 18/11 2010. I stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar. Totalt var 100 medlemmar närvarande.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 563 medlemmar.
Under året har 46 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Erik Andreassen	ledamot, ordförande
Johannes Nordh	ledamot, vice ordförande, (avgått under året)
Christina Olofsson	ledamot, sekreterare
Helena Alterby Nordström	ledamot
Ann Jalve	ledamot
Meeg Sellerström Dolk	ledamot
Christian Nydell	suppleant
Cim Magnusson	suppleant
Roger Petersson	ledamot, utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningensstämma är styrelseledamöterna Erik Andreassen och Christina Olofsson samt suppleanterna Cim Magnusson och Christian Nydell.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Andreassen, Johannes Nordh, Christina Olofsson och Meeg Dolk, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marie Carlson med Sture Eliasson som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christina Olofsson och Ann Jalve valda av stämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lisa Vessling och Hans Enghult.

H*

EKONOMI

(Belopp i tkr)	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning,	26 864	25 493	23 989	21 064	18 270
Resultat efter finansiella					
Poster	1 896	-17 975	6 672	7 005	4 735
Balansomslutning	245 530	244 027	220 495	136 321	54 748
Fond för yttre underhåll	76	16 422	10 899	2 254	1 794
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	811	773	729	657	573

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 928 507
Årets resultat	<u>1 896 102</u>
	3 824 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-2 643 441
Avsättning till underhållsfond	2 000 000
Extra avsättning underhållsfond	2 000 000
Balanserat resultat	<u>2 468 050</u>
	3 824 609

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

14

**HSB brf Kalkällan i Göteborg**

Resultaträkning		2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Nettoomsättning	Not 1	26 864 034	25 492 693
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 834 025	-10 713 815
Planerat underhåll		-2 643 441	-18 346 015
Fastighetsskatt/avgift		-671 318	-660 218
Avskrivningar	Not 3	-2 416 016	-2 366 489
Summa fastighetskostnader		<u>-16 564 800</u>	<u>-32 086 537</u>
Bruttoresultat		10 299 234	-6 593 844
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-4 948 213
Rörelseresultat		10 299 234	-11 542 057
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	86 268	34 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-8 489 400	-6 467 324
Summa finansiella poster		<u>-8 403 132</u>	<u>-6 432 678</u>
Årets resultat		1 896 102	-17 974 735
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-2 000 000	-2 000 000
Extra avsättning Underhållsfond		-2 000 000	0
Disposition underhållsfond		<u>2 643 441</u>	<u>18 346 015</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 356 559</u>	<u>16 346 015</u>
Resultat efter fondförändring		539 543	-1 628 720

14



HSB brf Kalkällan i Göteborg

Balansräkning

2011-06-30 2010-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 7	234 864 705	235 274 503
Not 8	0	4 976
	<u>234 864 705</u>	<u>235 279 479</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

234 865 405 235 280 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	12 477	8 467
	2 248 566	6 808 287
Not 10	2 243	1 177
Not 11	<u>1 000 089</u>	<u>864 130</u>
	3 263 375	7 682 061

Kortfristiga placeringar

Not 12 4 000 000 0

Kassa och bank

Bank

	3 401 187	1 064 754
	<u>3 401 187</u>	<u>1 064 754</u>

Summa omsättningstillgångar

10 664 562 8 746 814

Summa tillgångar

245 529 967 244 026 994

14

**HSB brf Kalkällan i Göteborg****Balansräkning** **2011-06-30** **2010-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	1 502 934	1 492 252
Upplåtelseavgifter	5 635 456	1 896 138
Underhållsfond	76 249	16 422 264
	<u>7 214 639</u>	<u>19 810 654</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 928 507	3 557 227
Årets resultat	1 896 102	-17 974 735
	<u>3 824 609</u>	<u>-14 417 508</u>

Summa eget kapital 11 039 248 5 393 146

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>225 855 236</u>	<u>229 289 784</u>
		225 855 236	229 289 784

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 359 548	209 548
Leverantörsskulder		757 579	3 208 232
Skatteskulder		367 917	350 266
Fond för inre underhåll		1 875 771	2 104 342
Övriga skulder	Not 16	36 454	256 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>3 238 215</u>	<u>3 215 562</u>
		8 635 483	9 344 064

Summa skulder 234 490 719 238 633 848

Summa eget kapital och skulder **245 529 967** **244 026 994**

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån 230 106 200 230 106 200

Ansvarsförbindelser

Inga *Inga*

14

**HSB brf Kalkällan i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnad på fönsterbleck, låssystem och värmeanläggning skrivs av linjärt på 50 år. Övriga ombyggnader skrivs av enligt progressiva planer där årets avskrivning uppgår till 0,93 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 832 502 kr (231 563 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-07-01	2009-07-01
	2011-06-30	2010-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 000	12 000
Sammanträdesersättningar	31 000	37 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	38 200	50 650
Sociala kostnader	26 613	32 530
	<u>119 813</u>	<u>140 180</u>

M

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Kalkällan i Göteborg

Noter	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	25 569 866	24 154 284
Hyror	1 267 908	1 243 945
Övriga intäkter	26 260	94 464
	26 864 034	25 492 693
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	140 552	168 034
Fastighetskötsel och lokalvård	2 181 656	1 972 117
Reparationer	879 828	1 474 625
El	748 249	701 717
Uppvärmning	3 190 745	3 053 724
Vatten	581 461	493 432
Sophämtning	508 904	547 368
Övriga avgifter (försäkring, kabelTv, bevakning)	675 256	623 778
Förvaltningsarvodena	731 947	595 985
Tomträttsavgäld	874 060	874 060
Övriga driftskostnader	321 368	208 974
	10 834 025	10 713 815
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	2 411 040	2 359 388
inventarier	4 976	7 101
	2 416 016	2 366 489
Not 4		
Jämförelsestörande poster		
Utrangering/direktavskrivning av under året ersatta stammar	0	4 948 213
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	24 563	12 200
Ränteintäkter skattekonto	43	0
Övriga ränteintäkter	61 662	22 445
	86 268	34 645
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	7 994 300	6 407 361
Erhållna räntebidrag	-106 027	-158 366
Räntekostnader kortfristiga skulder	7	19 349
Övriga finansiella kostnader	180	180
Räntesäkringsavtal	600 940	198 800
	8 489 400	6 467 324

HK



HSB brf Kalkällan i Göteborg

Noter	2011-06-30	2010-06-30
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	252 839 910	39 206 268
Årets uträngering av byggnader pga investeringar	0	-15 819 274
Årets investeringar	2 001 242	229 452 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 841 152	252 839 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 565 407	-26 077 080
Årets uträngering på ack. avskr.		10 871 061
Årets avskrivningar	-2 411 040	-2 359 388
Utgående avskrivningar	-19 976 447	-17 565 407
Bokfört värde	234 864 705	235 274 503
Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1, 7:2, 7:3, 7:6, 9:1, 9:2 och 9:3		
Byggnad - bostäder	211 000 000	211 000 000
Byggnad - lokaler	7 236 000	7 236 000
	218 236 000	218 236 000
Mark - bostäder	107 800 000	107 800 000
Mark - lokaler	2 087 000	2 087 000
	109 887 000	109 887 000
Taxeringsvärde totalt	328 123 000	328 123 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	163 557	163 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 557	163 557
Ingående avskrivningar	-158 581	-151 480
Årets avskrivningar	-4 976	-7 101
Utgående avskrivningar	-163 557	-158 581
Bokfört värde	0	4 976
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i fonus	200	200
	700	700

L&L

**HSB brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2011-06-30	2010-06-30
-------	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	213	177
Handkassa	2 030	1 000
	2 243	1 177

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	944 622	834 374
Upplupna intäkter	55 467	29 756
	1 000 089	864 130

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek. för.	4 000 000	0

	Insatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Uppl. avgifter			
Belopp vid årets ingång	1 492 252	1 896 138	16 422 264	3 557 227	-17 974 735
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-16 346 015	-1 628 720	17 974 735
Upplåtelse bostadsrätter	10 682	3 739 318			
Årets resultat					1 896 102
Belopp vid årets slut	1 502 934	5 635 456	76 249	1 928 507	1 896 102

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 47910	4,38%	2014-04-16	14 289 784	209 548
Swedbank Hypotek	2756278772	4,74%	2013-01-24	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2756285413	4,79%	2012-03-31	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2756285454	4,97%	2012-07-31	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2756285504	4,94%	2016-12-01	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850388683	3,37%	2011-09-30	133 925 000	2 150 000
				228 214 784	2 359 548

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **225 855 236**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **216 417 044**

Föreningen har ingått 3 Ränteswapavtal med Swedbank. Totalt uppgår avtalen till 100 Mkr och fördelar sig på 30 Mkr som löper till fram till 2016-04-18, 40 Mkr som löper fram till 2018-11-02 samt 30 Mkr som löper fram till 2011-04-18.

H



HSB brf Kalkällan i Göteborg

Noter	2011-06-30	2010-06-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 359 548	209 548
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	19 110	17 640
Arbetsgivaravgifter	17 344	18 474
Övriga kortfristiga skulder	0	220 000
	36 454	256 114
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	610 699	606 372
Övriga upplupna kostnader	375 872	403 612
Förutbetalda hyror och avgifter	2 115 977	2 025 911
Övriga förutbetalda intäkter	135 667	179 667
	3 238 215	3 215 562

Göteborg 13/9 2011

Ann Jalve
Christina Clafsson
Erik Andersson
Helena Nordström
Meeg Seilerström Dolk
Roger Petersson

Vår revisionsberättelse har 11.10.06 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marie Carlson
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kalkällan i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9186

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 6/10 2011


Marie Carlsson
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström
BoRevision AB

Förklaringar

Förvaltningsberättelse: Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

Resultaträkning: Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Stämmans beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur resultat disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Balansräkning: Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder; alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

Samband mellan resultaträkning och balansräkning:

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går "jämnt upp", alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan.

Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

Omsättningstillgångar: Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

Anläggningstillgångar: Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

Kortfristiga skulder: Det är skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder: Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

HSB i avräkning: Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

Likviditet: Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de "pengar" som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt balanserat resultat.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är i stället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

Ställda pantar: För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet "ställda pantar".

Ansvarsförbindelser: Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

Fond för yttre underhåll: Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

Fond för inre underhåll: Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningens redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

Värdeminskning byggnader: En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

Föreningar som är byggda i början av 90-talet och senare, betalar ingen avgäld, utan detta vävs in i produktionskostnaderna.