



HSB Bostadsrättsförening

Södergården

Org nr 744000-0557

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2015

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Södergården i Landskrona

Org nr 744000-0557

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1965.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lommen 21 och Lommen 22 med adress Fiskaregränd 12-14, Trädgårdsgatan 3 och Södra Långgatan 15. Fastigheten innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt (4111 kvm) och 8 lokaler med hyresrätt (118 kvm) samt 46 garageplatser.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 26/1 2016.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.


Extra föreningsstämma hölls den 27 april 2015 gällande antagandet av HSB's nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald år
Ordförande	Leif Jönsson	2014 (2 år)
Vice ordförande	Dean Nestic	2014 (2 år)
Sekreterare	Lars Harrysson	2014 (2 år)
Vice sekreterare	Sven Persson	2014 (2 år)
Ledamot	Kerstin Palm	2015 (2 år)
Ledamot	Kjell Lindsjö	2014 (2 år)
Suppleant	Jasmina Besic	2015 (2 år)

Utsedd av HSB Angela Hellner

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Leif Jönsson, Lars Harrysson, Sven Persson, Kjell Lindsjö och Dean Nestic.

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden inkl konstituerande möte. 

Firmatecknare är Leif Jönsson, Lars Harrysson, Kjell Lindsjö och Sven Persson två i förening.

Revisorer valda av föreningen har varit Lars O Nilsson med Gunnar Nilsson som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Leif Jönsson med Lars Harrysson som suppleant.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona och den tekniska förvaltningen av HSB Service Landskrona. För kostnad se resultaträkningen.

Sven Jönsson från HSB har anlåtats som vicevärd under räkenskapsåret. För kostnad se resultaträkningen.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 40 280 kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bjöd in till jubileumsfest i september för att fira föreningens bildande 1965. Det var lyckat. Som en jubileumspresent fick alla lägenheter vid tidpunkten för firandet en jubileumsgåva från föreningen.

Kryddträdgården uppe på garaget växte så det knakade under året och flera medlemmar tog tillfället i akt att använda kryddorna. Dessutom skedde det med förnuft så att kryddor fanns till alla. Inför kommande säsong kommer vi att satsa på lite ändringar i mixen av kryddor.

Fastigheten besiktigas löpande i samband med underhållsarbete. Dessutom har Leif Jönsson, Kjell Lindsjö och Sven Persson, samt Sven Jönsson gjort okulära besiktningar under året. Problem som upptäckts har åtgärdats.

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet. Beredskapen liksom gjorda avsättningar får bedömas som goda.

- Under året har arbetet med omfogning och nya tegelbalkar fortsatt. Arbetet fortsätter under 2016.
- Ventilationskanaler och rökluckor har rensats/getts service under hösten 2015. I några lägenheter krävs åtgärder. Dessa är underrättade och vicevärden följer upp.
- Vissa balkongers fronter har målats om.
- Under året har regleringsventilen i fjärrvärmesystemet för Lommen 22 ersatts med en ny och för systemet korrekt dimensionerad storlek. Det var oväntat och problemet uppmärksammades först efter att värmesystemet (varmvattnet) krånglade vid två tillfällen.
- Styrelsen arbetar med att förnya miljöhuset på innergården under 2016. Planen är att det ska utvidgas med 8,4 kvm och förses med låsbara dörrar. I samband med detta kommer också en större översyn att göras vad gäller sorteringen i föreningen.

Sorteringen i nedre garaget är flyttad in i cykelrummet.

Under 2015 inleddes sortering av kompost och det har i huvudsak gått bra liksom övrig sortering. Men, vid upprepade tillfällen struntar tyvärr användare att sortera. Exempel på återkommande bekymmer är: A/ Frigolit och annan plast läggs i wellpapptunnorna. Ofta är

det förpackningsmaterial inne i kartonger som ska sorteras i plasttunnan. Ofta läggs dessutom hela förpackningar i behållarna utan att de först viks ihop. Tunnorna blir snabbt fulla, men med luft. B/ Plastpåsar i komposttunnorna. Vi hittar också kapsyler från espressomaskiner i dessa tunnor. Inget av detta går att kompostera utan ska slängas i hushållsavfallet. C/ Metallburkar och halvfulla plastburkar i plaståtervinningen. D/ Möbler i hushållsavfallet.

Föreningen har inte sortering för glas, metall, kläder, möbler eller batterier och annat miljöfarligt (vi hittar sådant också). Allt detta måste medlemmarna själva ta till återvinningsstationer i Landskrona.

- Kontrastmarkeringar testas i trapphuset Trädgårdsgatan 3.

Sedan föreningen ändrade rutinerna för felanmälan så att det under vardagar och dagtid på helger kopplas via styrelsen har kostnaderna för insatser kunnat kontrolleras bättre. Garageportarna har exempelvis endast krävt service en gång. Styrelsen arvoderar två medlemmar för att kunna lösa uppkomna problem som inte kräver specialistkompetens.

Styrelsen har sagt upp avtalet med HSB vad gäller fastighetsskötseln. Från 1 juli 2016 kommer en annan lösning att träda i kraft. Beslutet om uppsägning fattades för att möjliggöra en ändring till bättre service för föreningens medlemmar och en bättre boendemiljö.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Ränteläget är f.n. mycket positivt och styrelsen arbetar för att under de kommande åren använda överskott för att betala ned föreningens skulder. Skulderna härrör från den stora ombyggnaden 2008. Nästa möjliga större amorteringsomgång är vid omförhandling 2017 av ett av de lån föreningen har. Genom att betala ned skulderna ger det föreningen möjligheter att även i fortsättningen kunna hålla avgifterna låga. Ambitionen är att minska föreningens skulder från 17,5 miljoner kronor markant medan ränteläget tillåter.


Budgeten för 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 251 993 kronor.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2016.

Årsavgifterna för 2016 uppgår till i genomsnitt 696 kr/kvm, d.v.s. samma nivå som 2015.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64 varav 47 är röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. 

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

Resultat och ställning 2011 - 2015

Belopp i Kkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 088	3 043	3 002	2 964	2 924
Rörelseresultat	829	879	1 119	932	1 061
Årets resultat	578	193	350	142	275
Eget kapital	3 517	2 940	2 746	2 397	2 255
Balansomslutning	21 484	21 120	22 112	22 779	24 027
Soliditet	16%	14%	12%	11%	9%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	689	676	670	660
Fond för yttre underhåll	2 375	1 984	1 589	1 410	1 151

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förslag till resultatdisposition

Ansamlad förlust	-870 454
Årets resultat	577 510
Summa	-292 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-66 913
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	415 000
Balanserat underskott	-641 031
Summa	-292 944

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *kl*

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

RESULTATRÄKNING

	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 088 261	3 043 074
Övriga intäkter		2 013	1 182
Summa rörelseintäkter		3 090 274	3 044 256
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 272 699	-1 252 107
Personalkostnader	3	-132 603	-132 324
Övriga externa kostnader	4	-231 261	-198 830
Avskrivningar		-625 121	-581 864
Summa kostnader		-2 261 685	-2 165 125
Bruttoresultat		828 589	879 131
Rörelseresultat		828 589	879 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	4 552	16 674
Räntekostnader	6	-255 631	-702 636
Summa finansiella poster		-251 079	-685 962
Resultat efter finansiella poster		577 510	193 169
Årets resultat		577 510	193 169

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

BALANSRÄKNING

NOT 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	19 442 245	20 067 366
Summa materiella anläggningstillgångar		19 442 245	20 067 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Landskrona	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		19 442 745	20 067 866
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 982 790	1 010 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 924	42 055
Summa kortfristiga fordringar		2 041 714	1 052 601

Summa omsättningstillgångar		2 041 714	1 052 601
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		21 484 458	21 120 466
-------------------------	--	-------------------	-------------------

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		575 930	575 930
Upplåtelsavgifter		858 603	858 603
Fond för yttre underhåll		2 375 445	1 984 374
Summa bundet eget kapital		3 809 978	3 418 907
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-870 454	-672 552
Årets resultat		577 510	193 169
Summa fritt eget kapital		-292 944	-479 383
Summa eget kapital		3 517 034	2 939 524
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	17 378 924	16 470 524
Summa långfristiga skulder		17 378 924	16 470 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		107 454	1 123 308
Leverantörsskulder		175 842	274 914
Aktuella skatteskulder		4 703	6 368
Övriga skulder	13	35 974	32 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	264 528	273 257
Summa kortfristiga skulder		588 501	1 710 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 484 458	21 120 466
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		21 990 000	21 990 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 175	1 018
		1 175	1 018

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 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 på 60 år. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår. Om- och tillbyggnader skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod på 30 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	1,65%
Om- och tillbyggnader:	4,62%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5861751 kr.

NOTER

I Nettoomsättning	2015	2014
Hyror, lokaler	41 148	45 123
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	48 000	45 295
Hyror, garage/biluppst.plats	152 774	160 144
Övriga hyror	384	0
Årsavgifter, bostäder	2 860 080	2 831 808
Hysesbortfall, lokaler	-939	-3 759
Hysesbortfall, garage/p-plats	-13 186	-35 537
	3 088 261	3 043 074

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

2 Drift	2015	2014
Felavhjälpande underhåll	143 149	185 576
Städning	0	765
Ventilationskontroll	27 073	0
Snöröjning, sandning/saltning	10 306	9 810
Planerat underhåll	66 913	34 929
El-avgifter	84 116	82 590
Fjärrvärme	407 618	405 557
Va-avgifter	141 608	143 931
Renhållningsavgifter	101 022	97 946
Fastighetsförsäkring	30 840	32 027
Kabel-tv	34 948	34 592
Fastighetsskatt	82 738	81 542
Fastighetsskötsel enligt avtal	136 595	134 500
Serviceavtal installationer	4 629	8 342
Bevakning	1 143	0
	1 272 699	1 252 107

3 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	60 464	65 403
Revisionsarvode	1 600	0
Styrelsearvoden	40 280	37 296
Sociala avgifter	30 259	29 625
	132 603	132 324

4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	3 000
Förbrukningsmaterial	1 485	0
Gåvor	23 500	0
Telefon	2 030	2 031
Datakommunikation	1 730	4 315
Porton	126	189
Revisionsarvoden	8 401	8 000
Förvaltningsarvode,EF	116 793	114 930
Vicevärdsarvode, hsb	32 411	33 628
Konsultarvoden	7 331	4 709
Övriga administrativa tjänster	3 424	2 727
Medlemsavgift, övrigt	6 663	0
Medlemsavgift, HSB Landskrona	17 800	17 800
Övriga kostnader	898	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	5 523	7 501
Föreningsverksamhet	3 147	0
	231 261	198 830

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

5 Ränteintäkter	2015	2014
Ränteintäkter	4 549	16 512
Ränteintäkter, skattebefriade	3	162
	4 552	16 674

6 Räntekostnader	2015	2014
Ränta, fastighetslån	255 631	702 501
Ränta för skatter och avgifter	0	135
	255 631	702 636

7 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	20 133 258	20 133 258
Om- och tillbyggnader	6 343 298	6 343 298
Mark	367 600	367 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 844 156	26 844 156
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 776 791	-6 194 927
Årets avskrivningar	-625 121	-581 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 401 912	-6 776 791
Utgående planenligt restvärde	19 442 245	20 067 366
Fastighetens taxeringsvärde	24 956 000	24 956 000
varav mark	5 140 000	5 140 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i intresseföretag	500	500
	500	500

9 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	279	276
Hsb i avräkning	1 982 511	1 010 270
	1 982 790	1 010 546

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

10 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31
--	--	-------------------	-------------------

Interimsfordringar		58 924	42 055
		58 924	42 055

11 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat

Belopp vid årets ingång	858 603	575 930	1 984 374	-672 552	193 169
Disponering enligt stämmobeslut			391 071	-197 902	-193 169
Årets resultat					577 510
Belopp vid årets utgång	858 603	575 930	2 375 445	-870 454	577 510

12 Skulder till kreditinstitut		2015-12-31	2014-12-31
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år		107 454	1 123 308
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år		429 816	4 493 232
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år		16 949 108	11 977 292
		17 486 378	17 593 832


13 Övriga skulder		2015-12-31	2014-12-31
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Utgående mervärdesskatt		13 164	10 719
Personalens källskatt		13 445	12 511
Betalda sociala avgifter		9 365	9 341
		35 974	32 571

HSB:s Brf Södergården i Landskrona
744000-0557

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	246 834	245 251
Interimsskulder	17 694	28 006
	264 528	273 257 <i>k</i>

Landskrona den *15/3* 2016




Leif Jönsson



Dean Nesic



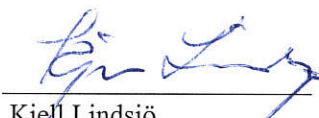
Lars Harrysson



Sven Persson



Angela Hellner




Kjell Lindsjö




Kerstin Palm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den *21/03* 2016.



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Av föreningen vald revisor
Lars Nilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södergården

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södergården för år 2015

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Södergården.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 21/03 2016



Lars Nilsson

Av föreningen vald
revisor



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

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

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pant: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor