



HSB:s Bostadsrättförening

Drottningen

Org nr 716406-8384

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2010

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona (716406-8384) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1 -244, vilken innehåller 227 lägenheter med en total yta av 23 965 kvm. Föreningen bildades 1979.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2010.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Dino Giribaldi	vald år 2009
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	vald år 2009
Sekreterare	Glenn Ekvall	vald år 2010
Ledamot	Lennart Jönsson	vald år 2010
Ledamot	Eva-Marie Persson	vald år 2010
Ledamot	Leif Fransson	vald år 2009
Suppleant	Ronny Andersson	vald år 2009
Suppleant	Sofie Macleod	vald år 2010
Utsedd av HSB	Per-Olof Jensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dino Giribaldi, Ingvar Eriksson, Leif Fransson samt suppleanten Ronny Andersson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 12 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

- 1 Dino Giribaldi
- 2 Ingvar Eriksson
- 3 Glenn Ekvall
- 4 Lennart Jönsson

REVISORER

Revisorer har varit Joakim Sander med Johan Hector som suppleant, valda av föreningen samt revisor från KPMG AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskrona fullmäktige har varit Dino Giribaldi och Lennart Jönsson med Ingvar Eriksson och Glenn Ekvall som suppleanter.

MAN

VALBEREDNING

Valberedning har varit Bengt Nilsson sammankallande, samt Birgitta Giribaldi och Clas Laudon.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ove Herre.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 100 560 kr.

Föreningen har 2 st anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 70 632 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har höjts med 2 % under 2010.

Styrelsen har beslutat om 3 % höjning av årsavgifterna from 1 januari 2011.

Årsavgifterna för 2011 uppgår i genomsnitt till 592 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 14 september 2010.

Vid besiktningen konstaterades att fastigheten var välskött och i gott skick.

BETYDELSEFULLA HÄNDELSER UNDER 2010

Boulebana

Området har nu berikats med en mycket fin boulebana och årets första månader arbetades det intensivt med planering och beställning.

I januari togs anbud in för renovering av pumphuset och översyn av ventilationssystem.

En vattenläcka upptäcktes vid brunt garagetorg och lagades för cirka 40.000 kr.

Det snöade dessutom mycket de första månaderna och PEAB fick hyras in för att transportera bort snömassorna.

Under mars månad kom räkningarna för de många inbrottsskadorna och föreningens självrisker uppgick till cirka 32.00 kr.

Förlängning av lån

Föreningens stora lån på över 19 miljoner kronor konverterades under mars månad och förlängdes med fyra år till 3,64% ränta.

MWN

Belysning

Utomhusbelysningen i området har varit föremål för diskussion i stort sett hela året och för närvarande följer vi utvecklingen av ny belysningsteknik tillsammans med bl.a. brf. Tornet.

Nytt golv i idrottshallen

I april togs anbud in på nytt golv i idrottshallen. UNI-Sport hade det för oss förmånligaste anbudet och bytte under sommaren ut ytskiktet.

Ny rutin för grönavfall

I maj fick vi en skrivelse från Eva Holmberg om grönavfallshanteringen. Efter diskussion enades styrelsen om att testa ett nytt system med en flakcontainer sista helgen varje månad undantaget vintern.

Ny renhållningstaxa

Landskrona stad antog nya renhållningstaxor, som i ett längre perspektiv kommer att leda till förändrade taxor för oss.

Tillbud i tvättstuga

Säkerhetsbrytaren i den ena tvättstugan blev helt utbränd i juni och vi skall vara tacksamma att inget värre inträffade.

Ventilationssystemen

I samband med ventilationsöversynen har det konstaterats att en del felaktiga ombyggnader har gjorts. Det är därför av största vikt att bostadsrättshavaren informerar sig via vicevärden om vad som gäller beträffande typ av köksfläkt mm.

Information på Internet

Informationen på Internet fungerar nu fullt ut igen efter långa perioder med problem. Adressen är www.hsb.se/landskrona/drottningen.

Ingen inbrottsvåg

Det stora sorgebarnet 2009 var den inbrottsvåg som sköljde över Drottningen under oktober månad. Under 2010 blev vi förskonade från dessa tilltag och det hoppas vi att vi blir även i framtiden.

Drottninggården är ett eftertraktat område och uppfattas som tryggt och säkert att bo i. Styrelsen har under de senaste åren arbetat med trygghetsskapande åtgärder som patrullering, kameraövervakning mm för att förebygga eventuella brott. Detta har påverkat brottsutvecklingen i området positivt, men med nuvarande samhällsutveckling tycks det vara svårt att helt värja sig från alla brott och det är därför viktigt att vi alla hjälps åt i säkerhetsarbetet.

AUN

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för år 2011 är en stark budget och höjningen av månadsavgiften på 3 % är nödvändig med hänsyn till den allmänna kostnadsutvecklingen som skett. Höjningen är den fjärde på 13 år.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget och storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering.

Avfallshanteringen i samhället är i ständig förändring och våra två nya miljöhus har och kommer även framgent att förändra vår hantering av avfallet.

Den fastställda underhållsplanen har följts under flera år och några större ökningsar av månadsavgiften är inte att förvänta, men ej heller några ökningsfria år.

FRAMTIDA UNDERHÅLL:

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Perioden 2011-2015 har vi ett relativt lågt underhållsbehov, 5,2 miljoner kr. Det som står i tur 2011 är exteriörbelysning, asfaltering av gångar c:a 8.400 m² samt dammbindning av betonggolv i miljöhusen.

Vad gäller belysningen följer styrelsen utvecklingen på marknaden och en framflyttning av underhållsätgården kan bli aktuell för att få en modern och billig belysning.

Vattenläckorna som uppstår i våra kulvertar har varit en återkommande och stor utgiftspost. Styrelsens förhoppning är dock att de justeringar som gjorts i samband med reparationerna på sikt skall ge oss ett bättre ledningsnät.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Drottningmästerskapet i golf avgjordes den 6 augusti. För nionde året i rad spelade Drottningen och Tornet sin golftävling.

Drottninggården återtog vandringspriset där de fem bästa resultaten från respektive förening räknas. 365 slag mot Tornets 380 slag.

Drottninggårdsmästarinna 2010 blev Hildegund Petersson, 73 slag och Drottninggårdsmästare blev Göran Nilsson, 69 slag.

Efter tävlingen bjöds det på varm korv, sponsrat av SP-chark.

Arrangörer var som vanligt Elena och Bengt Nilsson med benägen hjälp av Ove Herre.

Elena Nilsson

Invigning av boulebana

I april invigdes boulebanan och alltsedan dess har banan används flitigt ca 3-4 ggr i veckan av Drottningens boende. Vi har varvat spelet med kaffepaus och lite småprat. Det har grillats korv, ätits sill och potatis och som höstavslutning ärtsoppa med punsch.

Boulen har förenat och stärkt gemenskapen i området, man känner varandra mer och tryggheten i området blir bättre.

Så snart vårvärmen kommer så börjar vi spela igen.

Önskemål kom om att göra något gemensamt på vinterkvällarna. Så det blev att vi träffas varje onsdag i Drottningens kvarterslokal och spelar Canasta.

(Handwritten signature)

RESULTAT OCH STÄLLNING 2006-2010

Belopp i Kkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	14 336	14 047	13 839	13 181	13 812
Rörelseresultat	3 828	4 892	-1 174	1 810	5 651
Årets resultat	1 261	2 176	-3 935	-864	2 887
Eget kapital	18 928	17 668	15 492	19 428	20 292
Balansomslutning	89 333	88 351	87 247	89 840	90 868
Soliditet	21%	20%	18%	22%	22%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	592	580	580	553	553
Fond för yttre underhåll	6 704	4 029	8 347	9 250	7 299

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 782 948
Årets resultat	1 260 504
Summa	8 043 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 243 416
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 191 000
Balanserat resultat	6 095 868
Summa	8 043 452

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

PAUN

Brf Drottningen
716406-8384

7

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	14 335 868	14 046 954
SUMMA INTÄKTER		14 335 868	14 046 954
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-232 079	-134 643
Periodiskt underhåll		-1 243 416	-452 983
Drift	2	-4 547 330	-3 998 870
Teknisk förvaltning	3	-2 129 585	-2 114 941
Personalkostnader	4	-998 983	-958 535
Övriga externa kostnader	5	-487 982	-559 802
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-997 164	-935 648
SUMMA KOSTNADER		-10 636 539	-9 155 421
BRUTTORESULTAT		3 699 328	4 891 533
Jämförelsestörande poster	7	128 180	0
RÖRELSERESULTAT		3 827 508	4 891 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	33 269	5 058
Räntekostnader	9	-2 600 273	-2 721 042
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 567 004	-2 715 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 260 504	2 175 550
ÅRETS RESULTAT		1 260 504	2 175 550

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	84 803 337	85 730 622
Maskiner och inventarier	11	441 129	511 008
		85 244 466	86 241 630
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 244 966	86 242 130
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		3 986 256	1 987 326
Övriga fordringar	12	4 145	6 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 064	114 683
		4 063 465	2 108 403
<u>Kassa och Bank</u>			
Kassa och Bank		24 497	0
Summa omsättningstillgångar		4 087 962	2 108 403
SUMMA TILLGÅNGAR		89 332 928	88 350 533

MAN

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		4 180 400	4 180 400
Underhållsfond		6 704 414	4 028 758
		10 884 814	8 209 158
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 782 948	7 283 054
Årets resultat		1 260 504	2 175 550
		8 043 452	9 458 604
Summa eget kapital		18 928 266	17 667 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	67 281 559	67 962 235
Kortfristiga skulder			
Inre fond		0	234
Leverantörsskulder		871 708	543 815
Skatteskulder		703 444	671 062
Övriga skulder		126 646	121 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 421 305	1 384 170
		3 123 103	2 720 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 332 928	88 350 533
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		73 819 600	73 819 600
varav i eget förvar		1 269 500	0
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		14 087	13 669
		14 087	13 669

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till 2039 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,0 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt progressiva avskrivningsplaner som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod över 5 år beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Övriga hyror	19 223	20 338
Årsavgifter, bostäder	14 181 780	13 903 704
Övriga intäkter	134 865	122 912
	14 335 868	14 046 954

2 Drift	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Förbrukningsmaterial	2 879	0
Städning	113 773	94 680
Snöröjning, sandning/saltning	61 498	3 888
El-avgifter	316 458	325 476
Fjärrvärme	2 585 219	2 306 942
Va-avgifter	881 548	720 841
Renhållningsavgifter	543 305	546 437
Övrig renhållning	42 650	606
	4 547 330	3 998 870
3 Teknisk förvaltning	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Fastighetsförsäkring	156 131	156 125
Serviceavtal installationer	205 207	214 736
Kabel-tv	266 851	258 311
Fastighetsskatt	1 282 125	1 282 125
Uttagsskatt	219 271	203 644
	2 129 585	2 114 941
4 Personalkostnader	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Styrelsearvoden	76 299	77 682
Övriga arvoden och ersättningar	675 619	628 044
Summa:	751 918	705 726
Sociala kostnader	247 065	252 809
(Varav pensionskostnader)	15 001	33 543
Summa personalkostnader	998 983	958 535

Under året har 112 704 (föregående år 103 906) kr utbetalats i lönebidrag. Denna summa finns redovisad i not 1 under Övriga intäkter.

4100

5 Övriga kostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Förbrukningsinventarier	16 953	5 118
Förbrukningsmaterial	0	3 993
Rep-/underhåll av maskiner	31 650	9 451
Driv- och smörjmedel	19 544	19 309
Försäkring och skatt	908	908
Kontorsmateriel	4 795	4 133
Telefon	6 799	5 879
Porton	7 989	6 810
Revisionsarvoden	13 100	13 500
Förvaltningsarvode,EF	264 004	253 797
Medlemsinformation m.m.	3 088	5 700
Konsultarvoden	2 988	10 514
Övriga administrativa tjänster	75	332
Övriga externa tjänster	1 204	112 000
Medlemsavgift, övrigt	4 969	4 936
Medlemsavgift, HSB Landskrona	60 750	60 750
Övriga kostnader	18 292	22 308
Föreningsstämma/styr.sammantr.	17 379	15 794
Föreningsverksamhet	875	0
Fritidsverksamhet	12 621	4 570
	487 982	559 802

6 Avskrivningar

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Avskrivning, byggnader	761 261	699 745
Avskrivning, om- och tillbyggn	166 024	166 024
Avskrivning, inventarier	8 004	8 004
Avskrivning, bilar	61 875	61 875
	997 164	935 648

7 Jämförelsestörande poster

Återbetalning fjärrvärmelån från Landskrona kommun.

	2010	2009
Intäkt av engångskaraktär	128 180	0
	128 180	0

8 Ränteintäkter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränteintäkter	33 269	5 038
Ränteintäkter, skattebefriade	0	20
	33 269	5 058

9 Räntekostnader	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränta, fastighetslån	2 600 102	2 685 906
Ränta för skatter och avgifter	171	1 520
Räntekostnad, avräkningsmedel	0	33 616
	2 600 273	2 721 042

10 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	76 895 000	76 895 000
Om- och tillbyggnader	3 700 877	3 700 877
Mark	14 416 440	14 416 440
Ingående anskaffningsvärden	95 012 317	95 012 317
Ingående avskrivningar	-9 281 695	-8 415 926
Årets avskrivningar	-927 285	-865 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 208 980	-9 281 695
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	84 803 337	85 730 622

Fastighetens taxeringsvärde: 170 950 000 kr
härav mark: 54 609 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

11 Maskiner och inventarier	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 388 369	1 388 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 388 369	1 388 369
Ingående avskrivningar	-877 361	-807 482
Årets avskrivningar	-69 879	-69 879
Ack avskrivning	-947 240	-877 361
Utgående planenligt restvärde inventarier	441 129	511 008

12 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Kundfordringar	0	2 080
Avräkning-skatter och avgifter	4 145	4 314
	4 145	6 394

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	4 028 758	7 283 054	2 175 550
Disp. enligt stämmobeslut		2 675 656	-500 106	-2 175 550
Årets resultat				1 260 504
Belopp vid årets utgång	4 180 400	6 704 414	6 782 948	1 260 504

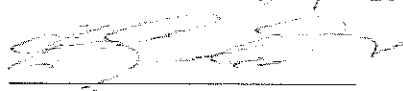
14 Skulder till kreditinstitut

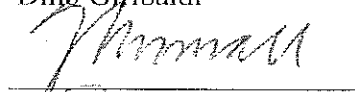
	2010-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	680 676
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 722 704
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	63 878 179
Summa:	67 281 559

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

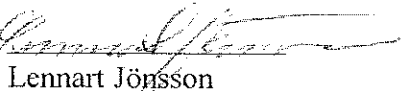
	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror	1 150 770	1 052 971
Interimsskulder	270 535	331 199
	1 421 305	1 384 170

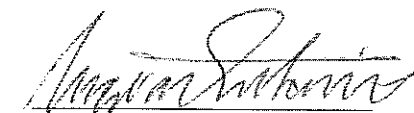
Landskrona den 15/4 2011


Dino Gjribaldi

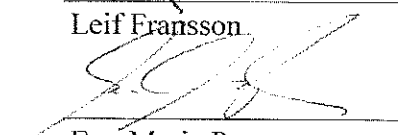

Glenn Ekvall


Per-Olof Jensen


Lennart Jönsson

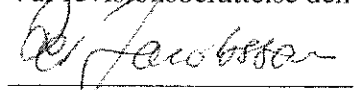

Ingvar Eriksson


Leif Fransson


Eva-Marie Persson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 18/4 2011 har avgivits


Per Jacobsson, KPMG AB
Utsedd av HSB Riksförbund


Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona

Org nr 716406-8384

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona för år 2010. 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.

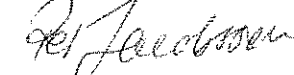
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 18 / 4 2011

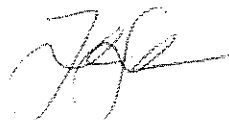
KPMG AB



Per Jacobsson

Godkänd revisor

Utsedd av HSB Riksförbund



Joakim Sander

Av föreningen vald 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 avgiftsfördringar, 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 panter: 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.

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. Tacks 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.

