HSB Bostadsrättsförening

Drottningen

Org nr 716406-8384

i Landskrona

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2014

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsförening Drottningen i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottningen 1 med adress Drottninggården 1 – 244, vilken innehåller 227 lägenheter med en totalyta av 23 965 kvm.

Brf Drottningen 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.

Extra föreningsstämma hölls den 6 februari 2014. Vid extrastämman behandlades fråga om ombyggnad av utemiljön.

Styrelse under verksamhetsåret

	Namn	Vald år
Ordförande	Dino Giribaldi	2013
Vice ordförande	Ingvar Eriksson	2013
Sekreterare	Glenn Ekvall	2014
Ledamot	Lennart Jönsson	2014
Ledamot	Eva-Marie Persson	2014
Ledamot	Leif Fransson	2013
Ledamot	Johan Svedström	Utsedd av HSB
Suppleant	Ronny Andersson	2013
Suppleant	Margaretha Bardby	2014

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

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare är Dino Giribaldi, Ingvar Eriksson, Glenn Ekvall och Lennart Jönsson, två i förening.

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

Valberedningen har varit Bengt Nilsson, sammankallande, samt Ingrid Jönsson och Claes Laudon.

Föreningen har två anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 103 230 kronor. Den för året stora siffran är ett resultat av flera överläggningar kring vicevärdskapet och därav följande ökade arbetsinsatser för kontaktmannen i arbetsmöten med entreprenörer i de pågående ombyggnadsarbetena.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets verksamhet har präglats av stora ombyggnadsarbeten. Asfaltering av gångar, utbyte av marksten, renovering av lekplatser, utbyte av utomhusbelysning och utbyte av paneler på husen.
Stora arbeten som frestat på boende, anställda och styrelse, men vi börjar nu äntligen skönja slutet på en del av dessa omfattande arbeten.

Det här var även året när vi efter många år bytte vicevärd. Det blev en omställning för många i området.

Den händelse som i någon mån påverkade alla var den totala utslagningen av våra datoriserade undercentraler. Centralerna startades om och fungerade hjälpligt fram till ett totalt utbyte under de sista veckorna i januari 2015. Slutlig injustering av systemet har i skrivande stund ännu inte skett.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
-Utbyte av exteriörbelysning, såväl på väggar som på stolpar
-Asfaltering av gångar
-Upprustning av utemiljön
-Utbyte av träpaneler

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 9 september.
Vid besiktningen framkom att de stora ombyggnadsarbetena fortskrider planenligt och att området efter dessa åtgärder kommer att öka i kvalitet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Budgeten för år 2015 är en stark budget och höjningen av månadsavgiften på 1 % var nödvändig med hänsyn till den kostnadsutveckling som skett. De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering, underhållsbehovet samt avskrivningar på föreningens byggnader. De pågående underhållsarbetena är ännu inte färdigställda och är därför fortfarande svåra att sammanfatta.

Avfallshanteringen i samhället är i ständig förändring och våra två miljöhus har och kommer även framöver att förändra vår hantering av avfallet. Under året har vissa justeringar mellan avfallstyper i kärlen gjorts.

Utbyggnaden av Norra Borstahusen kommer att påverka såväl status som miljö i vår närhet. Både inom och runt vår bostadsrättsförening. Under året har vi fått information om utbyggnadsplanerna och även haft möjlighet att lämna våra synpunkter.

Framtida underhåll: Arbetet med ombyggnad av utemiljö och utbyte av paneler på husen fortsätter.

Efter 35 år ansågs en modernisering av utemiljön nödvändig och när arbetet väl blir klart kommer området att vara mer handikappanpassat och se mer inbjudande ut.

Befintliga träpaneler på husen byts ut mot paneler i betongmaterial som inte kräver underhåll på åtminstone trettio år. Större delen av denna ombyggnad finansieras genom att målning av dessa detaljer utgår.

En mindre del av utemiljöarbetet finansieras genom den avgiftshöjning som beslutades av den extra stämman i februari 2014.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 660 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1% from 2015-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgår i genomsnitt till 675 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Denna princip har tillämpats de senaste åren.

Styrelsen anser att en ekonomi i balans är viktig för en sund verksamhet.
Avgifterna skall sättas så rättvist som möjligt för nuvarande och kommande generationer.
Det skall finnas utrymme att finansiera framtida underhållsbehov i föreningens ekonomi.

En spridning av föreningens lån över tid är viktig och styrelsen verkar för detta när möjlighet ges i samband med omskrivning av våra lån.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 659 224 kronor.

Under året har föreningen amorterat 661 274 kronor.

Medlemsinformation

Fritids- och medlemsverksamhet
Golf, boule och canasta
Vi har en kommitté som aktiverar de boende och förutom golf, boule och canasta förekommer även resor för såväl damer som herrar. Alla boende är välkomna att delta.
På anslagstavlan vid våra miljöhus kommer tiderna att finnas anslagna.

Löpande information ges förutom via anslag och utdelade meddelanden via *Drottningbladet*, en egen hemsida på Internet och en särskild grupp på Facebook.

Facebookgruppen har inte samlat tillräckligt många medlemmar och det är tveksamt om denna informationskanal skall bibehållas i framtiden. Just nu undersöker vi möjligheten att informera via kabel-TV istället.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 228, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

Resultat och ställning 2010 - 2014

Belopp i Kkr	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Nettoomsättning	16 119	15 674	15 364	14 624	14 334
Rörelseresultat efter finansiella poster	-9 350	4 650	4 685	4 898	3 828
Årets resultat	-11 440	2 337	2 318	2 431	1 261
Eget kapital	14 575	26 015	23 677	21 359	18 928
Balansomslutning	83 080	90 991	89 324	87 880	89 333
Soliditet	18%	29%	27%	24%	21%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m²	666	653	640	610	592
Fond för yttre underhåll	16 708	14 361	11 398	8 652	6 704

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	5 126 523
Årets resultat	-11 439 778
Summa	**-6 313 255**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-15 588 763
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	3 515 000
Balanserat resultat	5 760 508
Summa	**-6 313 255**

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

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

RESULTATRÄKNING

	NOT	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	16 118 684	15 811 661
Övriga intäkter		18 581	2 480
Summa rörelseintäkter		**16 137 264**	**15 814 140**
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-21 917 228	-7 920 119
Personalkostnader	3	-1 276 031	-1 331 603
Övriga externa kostnader	4	-908 252	-638 643
Avskrivningar		-1 385 854	-1 273 720
Summa kostnader		**-25 487 365**	**-11 164 084**
Bruttoresultat		**-9 350 101**	**4 650 056**
Rörelseresultat		**-9 350 101**	**4 650 056**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	93 998	137 450
Räntekostnader	6	-2 183 676	-2 450 310
Summa finansiella poster		**-2 089 678**	**-2 312 860**
Resultat efter finansiella poster		**-11 439 778**	**2 337 196**
Årets resultat		**-11 439 778**	**2 337 196**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	80 220 727	81 544 706
Maskiner och inventarier	8	207 204	269 079
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 427 931**	**81 813 785**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**80 428 431**	**81 814 285**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 432 156	8 942 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 075	209 320
Summa kortfristiga fordringar		**2 627 231**	**9 152 273**
Kassa och Bank		**24 498**	**24 498**
Summa omsättningstillgångar		**2 651 729**	**9 176 771**
SUMMA TILLGÅNGAR		**83 080 160**	**90 991 056**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

BALANSRÄKNING

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 180 400	4 180 400
Fond för yttre underhåll		16 707 718	14 361 404
Summa bundet eget kapital		**20 888 118**	**18 541 804**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 126 523	5 135 641
Årets resultat		-11 439 778	2 337 196
Summa fritt eget kapital		**-6 313 255**	**7 472 837**
Summa eget kapital		**14 574 863**	**26 014 641**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	63 997 950	61 697 293
Summa långfristiga skulder		**63 997 950**	**61 697 293**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		661 274	623 205
Leverantörsskulder		2 140 769	963 197
Övriga skulder		230 831	142 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 474 473	1 550 197
Summa kortfristiga skulder		**4 507 347**	**3 279 122**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**83 080 160**	**90 991 056**
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		73 819 600	73 819 600
varav i eget förvar		1 269 500	1 269 500
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		14 787	13 353
		14 787	**13 353**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmst föregående räkenskapsåret.

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 avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 90 år och rak avskrivning. Om- och tillbyggnader skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod mellan 20 och 30 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	1,51%
Om- och tillbyggnader:	4,49%
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, belastas 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 55.749.579 kr

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Övriga hyror	39 734	29 387
Årsavgifter, bostäder	15 966 450	15 644 292
Tvättavgifter	20 550	27 300
Statliga bidrag	91 950	110 682
	16 118 684	**15 811 661**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

2 Drift	2014	2013
Felavhjälpande underhåll	158 390	371 401
Förbrukningsmaterial	0	484
Städning	78 095	75 555
Snöröjning, sandning/saltning	2 381	13 983
Planerat underhåll	15 588 763	1 168 686
El-avgifter	311 094	216 275
El-avgifter, nät	0	119 802
Fjärrvärme	1 705 050	1 779 332
Fjärrvärme, fast avgift	749 967	774 920
Va-avgifter	836 474	834 618
Renhållningsavgifter	409 863	433 256
Övrig renhållning	200 010	166 714
Fastighetsförsäkring	175 863	142 280
Kabel-tv	296 330	285 148
Fastighetsskatt	1 251 270	1 251 270
Serviceavtal installationer	151 590	284 075
Medlemsinformation m.m.	2 088	2 320
	21 917 228	**7 920 119**

3 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	663 891	719 011
Revisionsarvode	6 600	6 675
Styrelsearvoden	103 230	90 164
Sociala avgifter	286 008	280 291
Uttagsskatt	216 303	235 462
	1 276 031	**1 331 603**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

4 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	29 990
Förbrukningsmaterial	1 726	700
Rep-/underhåll av maskiner	25 503	40 568
Driv- och smörjmedel	18 761	29 172
Försäkring och skatt	1 005	3 180
Kontorsmateriel	245	11 593
Telefon	9 096	6 763
Datakommunikation	0	994
Porton	35	7 169
Revisionsarvoden	15 500	15 400
Förvaltningsarvode,EF	286 323	283 091
Förvaltningsarvode,TF	37 891	0
Vicevärdsarvode, hsb	9 473	0
Konsultarvoden	380 094	94 376
Övriga administrativa tjänster	7 616	979
Medlemsavgift, HSB Landskrona	72 100	72 100
Övriga kostnader	10 281	12 756
Föreningsstämma/styr.sammantr.	26 788	15 503
Fritidsverksamhet	5 816	14 310
	908 252	**638 643**

5 Ränteintäkter	2014	2013
Ränteintäkter	93 172	136 615
Ränteintäkter, skattebefriade	826	835
	93 998	**137 450**

6 Räntekostnader	2014	2013
Ränta, fastighetslån	2 183 676	2 450 263
Ränta för skatter och avgifter	0	47
	2 183 676	**2 450 310**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

7 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för byggnader	76 895 000	76 895 000
Om- och tillbyggnader	3 700 877	3 700 877
Mark	14 416 440	14 416 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 012 317**	**95 012 317**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 467 611	-12 255 787
Årets avskrivningar	-1 323 979	-1 211 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 791 590**	**-13 467 611**
Utgående planenligt restvärde	**80 220 727**	**81 544 706**
Fastighetens taxeringsvärde	166 836 000	166 836 000
varav mark	61 971 000	61 517 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

8 Maskiner och inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 384 349	1 384 349
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 384 349**	**1 384 349**
Ingående avskrivningar	-1 115 270	-1 053 374
Årets avskrivningar	-61 875	-61 896
Ackumulerade avskrivningar	**-1 177 145**	**-1 115 270**
Utgående planenligt restvärde	**207 204**	**269 079**

9 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	0	6 825
Skattekonto	27 212	1 624
Skattefordringar	0	41 538
Försäkringsfordringar	0	8 900
Hsb i avräkning	2 404 944	8 884 066
	2 432 156	**8 942 953**

HSB:s Brf Drottningen i Landskrona
716406-8384

10 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Interimsfordringar	195 075	209 320
	195 075	**209 320**

11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 180 400	14 361 404	5 135 641	2 337 196
Disponering enligt stämmobeslut		2 346 314	-9 118	-2 337 196
Årets resultat				-11 439 778
Belopp vid årets utgång	**4 180 400**	**16 707 718**	**5 126 523**	**-11 439 778**

12 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	661 274	623 205
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 645 096	2 492 820
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	61 352 854	59 204 473
	64 659 224	**62 320 498**

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	1 258 319	1 234 554
Interimsskulder	216 154	315 643
	1 474 473	**1 550 197**

Landskrona den 14/4 2015

Dino Giribaldi

Ingvar Eriksson

Glenn Ekvall

Lennart Jönsson

Eva-Marie Persson

Leif Fransson

Johan Svedström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/04 2015.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Av föreningen vald revisor
Joakim Sander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningen

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningen org nr 716406-8384 för år 2014.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 2014 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 Drottningen.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 21/04 2015

Joakim Sander
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anteckningar

Anteckningar

Anteckningar

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 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.

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.

HSB – där möjligheterna bor