



HSB:s Bostadsrättförening

**Saturnus**

Org nr 716439-3956

i Landskrona

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret**

**2009**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättförening Saturnus i Landskrona (716439-3956) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4, vilken innehåller 107 lägenheter med en total yta av 9 030 kvm.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2/6 2009.

## STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

|                 | Namn            | vald år |
|-----------------|-----------------|---------|
| Ordförande      | Håkan Andersson | 2008    |
| Vice ordförande | Hans Sjögren    | 2008    |
| Sekreterare     | Ismo Grönholm   | 2009    |
| Ledamot         | Gert Assarsson  | 2009    |
|                 | Cybelle Moss    | 2009    |
|                 | Stig Andersson  | 2009    |
| Suppleant       | Bo Strandberg   | 2009    |
|                 | Patricia Moback | 2009    |
|                 | Göte Bengtsson  | 2009    |

Utsedd av HSB Per Mattson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, Hans Sjögren och Stig Andersson samt suppleanterna Bo Strandberg, Patricia Moback och Göte Bengtsson.

## SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 10 st sammanträden

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Håkan Andersson | Ismo Grönholm  |
| Hans Sjögren    | Gert Assarsson |

## REVISORER

Revisorer har varit Nils Gunnar Engborg med Bo Lind som suppleant, valda av föreningen samt Avena Revision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

✶

## **REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE**

Föreningens representant i HSB Landskrona fullmäktige har varit Ismo Grönholm med Stig Andersson som suppleant.

## **VALBEREDNING**

Valberedningen har varit Leif Berggren sammankallande, samt Monica Ruthagen.

## **VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA**

Vicevärd under året har varit Leif Berggren. Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 32 004 kr.

Föreningen har ingen anställd. Till styrelsen har utbetalts 54.249 kr.

## **MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

## **ÅRSavgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2009.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2010.

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 814 kr/m<sup>2</sup>.

## **FASTIGHETEN**

Besiktning av fastigheten utfördes den 12/12 2009 av styrelse och vicevärd.

Resultatet av besiktningen:

Föreningsgatan 64;

- Dörren i källaren i sluss mot hiss hänger snett
- I ena vindsförrådet måste strömbrytaren bytas ut.
- I det andra vindsförrådet finns plastbord i gången som måste tas bort.

Järnvägsgatan 42;

- Målning av dörrarna i sluss mot garage

Järnvägsgatan 38;

- Nedersta fönstret på ovanvåningen i trapphuset hänger och är svårt att stänga.

Garageplats 83;

- Ett av rören är inte fastsatt och måste åtgärdas omgående.

Utvändigt;

- Ett antal svackor finns i gångarna och bör åtgärdas:
  - o Järnvägsgatan 44, gång mot gården.
  - o Järnvägsgatan 38, gång mot flaggstång.
  - o Järnvägsgatan 38, gång mot Wrangelska parken.
- En del av stenarna, de närmast gården, runt trädet vid Järnvägsgatan 40 bör tas bort.
- Vippgungan i sandlådan med strid grus vid lekhuset är lös och måste fästas.
- Saltskadade plattor bör bytas ut och brunnen åtgärdas vid gången mot Föreningsgatan, mellan nr 64 och 66.

✓

- Lösa takplattor, Järnvägsgatan 40 måste åtgärdas.

Generell översyn:

- Galler på elementen i trapphusen måste ses över och kompletteras.
- Samtliga dörrstoppar till ytterdörrarna mot gatorna och mot gården måste ses över. På Föreningsgatan 68 saknades gummit på dörrstoppen.
- Samtliga räcken i trapphus måste ses över och lösa räcken fästas.

Betydelsefulla händelser under året beträffande fastighetsförvaltningen:

- Renovering av övernattningslägenhet, inklusive nya möbler
- Renovering av föreningens bastu
- Tätning av vatteninträngning slutfördes för samtliga fasader
- Ny lekutrustning till gården

### **FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Vid eventuella räntehöjningar kan avgiftshöjningar behövas.

Avsättning för framtida underhåll följer planen.

### **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Upprättad underhållsplan följs. I övrigt, se resultat från besiktningen

### **FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET**

Föreningslokalen har utnyttjats ett flertal gånger till diverse aktiviteter.

De sedvanliga vår- och höststädningarna har genomförts och avslutades i vanlig ordning i föreningslokalen.

Bastu och hobbyrum har regelbundet utnyttjats.

Föreningens övernattningslägenhet har utnyttjats ett flertal gånger under året.

### **FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 783 439        |
| Årets resultat      | - 18 968       |
| <b>Summa</b>        | <b>764 471</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad | - 367 584      |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget     | 505 000        |
| Balanserat resultat                                        | 627 055        |
| <b>Summa</b>                                               | <b>764 471</b> |

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

|                                          |            | 2009-01-01<br>2009-12-31 | 2008-01-01<br>2008-12-31 |
|------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                   | <b>NOT</b> |                          |                          |
| Nettoomsättning                          | 1          | 7 825 807                | 7 596 856                |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                    |            | <b>7 825 807</b>         | <b>7 596 856</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |            |                          |                          |
| Underhåll                                |            | -393 265                 | -322 282                 |
| Periodiskt underhåll                     |            | -367 584                 | -193 769                 |
| Drift                                    | 2          | -1 793 450               | -1 526 252               |
| Teknisk förvaltning                      | 3          | -1 025 970               | -968 277                 |
| Personalkostnader                        | 4          | -115 276                 | -112 946                 |
| Övriga externa kostnader                 | 5          | -324 619                 | -284 754                 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar   | 6          | -288 202                 | -270 735                 |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                   |            | <b>-4 308 366</b>        | <b>-3 679 014</b>        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                    |            | <b>3 517 441</b>         | <b>3 917 842</b>         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                   |            | <b>3 517 441</b>         | <b>3 917 842</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                          |                          |
| Ränteintäkter                            | 7          | 13 493                   | 83 289                   |
| Räntekostnader                           | 8          | -3 403 501               | -3 206 938               |
| Föreningsavgäld                          |            | -146 400                 | -146 400                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-3 536 408</b>        | <b>-3 270 049</b>        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |            | <b>-18 968</b>           | <b>647 793</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |            | <b>-18 968</b>           | <b>647 793</b>           |

|                                              |            | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>NOT</b> |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 9          | 88 119 642        | 88 407 844        |
|                                              |            | <b>88 119 642</b> | <b>88 407 844</b> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |            |                   |                   |
| Andelar i HSB                                |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>88 120 142</b> | <b>88 408 344</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |            |                   |                   |
| HSB i avräkning                              |            | 2 099 999         | 2 522 670         |
| Övriga fordringar                            | 10         | 92 100            | 59 800            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 199 640           | 55 813            |
|                                              |            | <b>2 391 739</b>  | <b>2 638 283</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 391 739</b>  | <b>2 638 283</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>90 511 881</b> | <b>91 046 627</b> |

|                                              |            | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>NOT</b> |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11         |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 10 801 758        | 10 801 758        |
| Underhållsfond                               |            | 925 347           | 649 116           |
|                                              |            | <b>11 727 105</b> | <b>11 450 874</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 783 439           | 411 877           |
| Årets resultat                               |            | -18 968           | 647 793           |
|                                              |            | <b>764 472</b>    | <b>1 059 670</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>12 491 577</b> | <b>12 510 544</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 76 364 585        | 77 161 177        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Inre fond                                    |            | 257 333           | 272 738           |
| Leverantörsskulder                           |            | 436 973           | 108 944           |
| Övriga skulder                               |            | 60 677            | 96 040            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 900 737           | 897 185           |
|                                              |            | <b>1 655 720</b>  | <b>1 374 906</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>90 511 881</b> | <b>91 046 627</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| <u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>  |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                         |            | 104 735 000       | 104 735 000       |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            |                   |                   |
| Föreningsavgäld                              |            | 1 171 150         | 1 317 550         |
|                                              |            | <b>1 171 150</b>  | <b>1 317 550</b>  |

## 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 2052 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,2 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### NOTER

| <b>1 Nettoomsättning</b>       | <b>2009-01-01<br/>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01<br/>2008-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Hyror, garage/biluppst.plats   | 447 168                          | 442 656                          |
| Övriga hyror                   | 18 600                           | 14 200                           |
| Årsavgifter, bostäder          | 7 351 080                        | 7 136 844                        |
| Övriga intäkter                | 8 959                            | 3 156                            |
|                                | <b>7 825 807</b>                 | <b>7 596 856</b>                 |
| <b>2 Drift</b>                 | <b>2009-01-01<br/>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01<br/>2008-12-31</b> |
| Förbrukningsmaterial           | 299                              | 648                              |
| El-avgifter                    | 382 450                          | 376 413                          |
| Fjärrvärme                     | 820 013                          | 607 423                          |
| Va-avgifter                    | 308 974                          | 279 875                          |
| Renhållningsavgifter           | 281 714                          | 261 893                          |
|                                | <b>1 793 450</b>                 | <b>1 526 252</b>                 |
| <b>3 Teknisk förvaltning</b>   | <b>2009-01-01<br/>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01<br/>2008-12-31</b> |
| Fastighetsförsäkring           | 62 598                           | 53 797                           |
| Serviceavtal installationer    | 98 748                           | 78 346                           |
| Kabel-tv                       | 138 199                          | 128 240                          |
| Fastighetsskatt                | 156 474                          | 148 770                          |
| Fastighetsskötsel enligt avtal | 569 951                          | 559 124                          |
|                                | <b>1 025 970</b>                 | <b>968 277</b>                   |



|                                 |                                        |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>4 Personalkostnader</b>      | <b>2009-01-01</b><br><b>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01</b><br><b>2008-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                 | 54 249                                 | 53 625                                 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 36 228                                 | 34 504                                 |
| <b>Summa:</b>                   | <b>90 477</b>                          | <b>88 129</b>                          |
| Sociala kostnader               | 24 799                                 | 24 817                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>  | <b>115 276</b>                         | <b>112 946</b>                         |
| <b>5 Övriga kostnader</b>       | <b>2009-01-01</b><br><b>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01</b><br><b>2008-12-31</b> |
| Förbrukningsinventarier         | 15 230                                 | 0                                      |
| Gåvor                           | 1 050                                  | 0                                      |
| Kontorsmateriel                 | 1 638                                  | 2 014                                  |
| Telefon                         | 6 363                                  | 5 068                                  |
| Datakommunikation               | 6 070                                  | 4 462                                  |
| Porton                          | 3 763                                  | 3 385                                  |
| Revisionsarvoden                | 7 000                                  | 7 125                                  |
| Förvaltningsarvode,EF           | 176 123                                | 176 640                                |
| Konsultarvoden                  | 42 506                                 | 359                                    |
| Övriga administrativa tjänster  | 1 084                                  | 180                                    |
| Medlemsavgift, HSB Landskrona   | 30 750                                 | 30 750                                 |
| Övriga kostnader                | 23 746                                 | 18 461                                 |
| Föreningsstämma/styr.sammantr.  | 7 700                                  | 12 199                                 |
| Föreningsverksamhet             | 1 597                                  | 24 111                                 |
|                                 | <b>324 619</b>                         | <b>284 754</b>                         |
| <b>6 Avskrivningar</b>          | <b>2009-01-01</b><br><b>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01</b><br><b>2008-12-31</b> |
| Avskrivning, byggnader          | 288 202                                | 270 735                                |
|                                 | <b>288 202</b>                         | <b>270 735</b>                         |
| <b>7 Ränteintäkter</b>          | <b>2009-01-01</b><br><b>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01</b><br><b>2008-12-31</b> |
| Ränteintäkter                   | 13 480                                 | 82 380                                 |
| Ränteintäkter, skattebefriade   | 13                                     | 909                                    |
|                                 | <b>13 493</b>                          | <b>83 289</b>                          |

Ø

Brf Saturnus  
716439-3956

| <b>8 Räntekostnader</b>                                 | <b>2009-01-01<br/>2009-12-31</b> | <b>2008-01-01<br/>2008-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränta, fastighetslån                                    | 3 403 077                        | 3 206 938                        |
| Dröjsmålsränta                                          | 424                              | 0                                |
|                                                         | <b>3 403 501</b>                 | <b>3 206 938</b>                 |
| <b>9 Byggnader och mark</b>                             | <b>2009-12-31</b>                | <b>2008-12-31</b>                |
| Byggnader                                               | 120 659 984                      | 120 659 984                      |
| Mark                                                    | 2 926 000                        | 2 926 000                        |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                      | <b>123 585 984</b>               | <b>123 585 984</b>               |
| Ingående avskrivningar                                  | -15 178 140                      | -14 907 405                      |
| Nedskrivning                                            | -20 000 000                      | -20 000 000                      |
| Årets avskrivningar                                     | -288 202                         | -270 735                         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-35 466 342</b>               | <b>-35 178 140</b>               |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader och mark</b> | <b>88 119 642</b>                | <b>88 407 844</b>                |

Fastighetens taxeringsvärde: 53 037 000 kr  
 härav mark: 9 000 000 kr  
 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

| <b>10 Övriga fordringar</b>    | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifts- o hyresfordringar  | 41 078            | 0                 |
| Kundfordringar                 | 2 650             | 2 100             |
| Tillfälliga förskott           | 0                 | 5 495             |
| Avräkning-skatter och avgifter | 6 219             | 2 348             |
| Skattefordringar               | 42 153            | 49 857            |
|                                | <b>92 100</b>     | <b>59 800</b>     |

## 11 Eget kapital

|                            | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat -<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång | 10 801 758                    | 649 116                     | 411 877                          | 647 793                   |
| Disp. enligt stämmobeslut  |                               | 276 231                     | 371 562                          | -647 793                  |
| Årets resultat             |                               |                             |                                  | -18 968                   |
| Belopp vid årets utgång    | <b>10 801 758</b>             | <b>925 347</b>              | <b>783 439</b>                   | <b>-18 968</b>            |

**12 Skulder till kreditinstitut**

**2009-12-31**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 796 592           |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 3 186 368         |
| Beräknad skuld som förfaller efter 5 år  | 72 381 625        |
| <b>Summa:</b>                            | <b>76 364 585</b> |

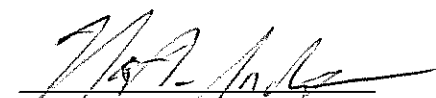
**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

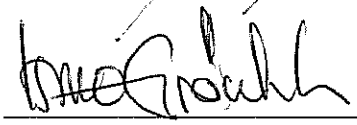
**2009-12-31**

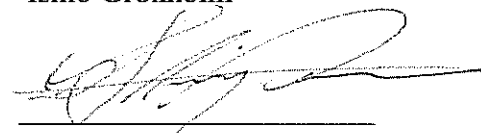
**2008-12-31**

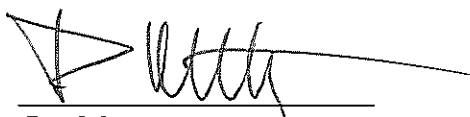
|                    |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror | 628 155        | 575 707        |
| Interimsskulder    | 272 582        | 321 478        |
|                    | <b>900 737</b> | <b>897 185</b> |

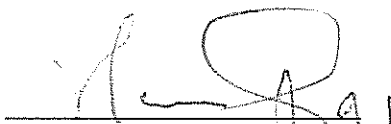
Landskrona den 13/4 2010

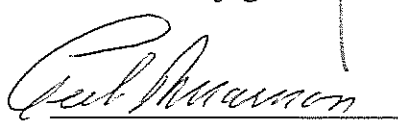
  
Håkan Andersson

  
Ismo Grönholm

  
Stig Andersson

  
Per Mattson

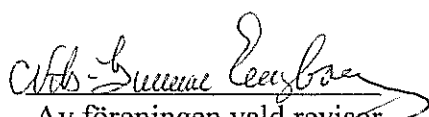
  
Hans-Erik Sjögren

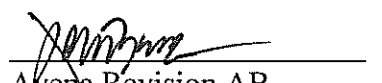
  
Gert Assarsson

  
Cybelle Moss

**REVISORSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse den 22/4 2010 har avgivits

  
Av föreningen vald revisor  
Nils-Gunnar Engborg

  
Avena Revision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening  
Saturnus*

Organisationsnummer 716439-3956

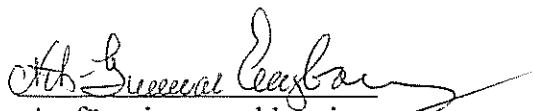
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Saturnus i Landskrona för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ersättningsskyldig 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona 22/4 2010

  
Av föreningen vald revisor  
Nils-Gunnar Engborg

  
Avena Revision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# 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.

**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.