



HSB Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2011

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Saturnus i Landskrona (716439-3956) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4, med adress Järnväggsgatan 38-44, Föreningsgatan 64-68 och Regeringsgatan 111-117. Föreningen innehåller 107 lägenheter med en total yta av 9 030 kvm och bildades 1993.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/6 2011.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Namn	vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2010
Vice ordförande	Hans Erik Sjögren	2010
Sekreterare	Ismo Grönholm	2011
Ledamot	Gert Assarsson	2011
Ledamot	Cybelles Moss	2011
Ledamot	Stig Andersson	2010
Suppleant	Bo Strandberg	2011
Suppleant	Patricia Moback	2011
Suppleant	Göte Bengtsson	2011

Utsedd av HSB Anette Christensen

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 9 st sammanträden

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Håkan Andersson	Ismo Grönholm
Hans Sjögren	Gert Assarsson

mw

REVISORER

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

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representant i HSB Landskrona fullmäktige har varit Stig Andersson med Cybelle Moss 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 59 131 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

ÅRSavgifter och Hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2011.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1% för 2012.

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 839 kr/m².

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 29/10 2011 av styrelse, revisor och vicevärd.

Vid den yttre besiktningen noterades ett fåtal smärre punkter för löpande underhåll där vicevärden bevakar att punkterna blir åtgärdade.

Större arbeten under året:

- Upprustning av tvättstugan fullbordades med byte till ett energisnålt torkskåp.
- Målningsarbeten i trapphusen Järnväggsgatan 44 och Regeringsgatan 117.
- Övervakningskameror i garaget samt tillhörande inspelningsutrustning byttes och en larmfunktion installerades i garageportarna.

Teknisk Vitbok

För att underlätta för styrelsens arbete har HSB Landskrona utvecklat en Teknisk Vitbok.

Den Tekniska Vitboken är ett verktyg som skapar ordning och reda i förvaltningen och vidare fungerar som underlag för att fatta korrekta beslut med hänsyn taget till aktuell lagstiftning och aktuella förutsättningar.

MW

Styrelsen i Brf Saturnus beslutade att beställa Teknisk Vitbok för att utveckla och säkerställa rutiner i sitt fortsatta förvalterskap.

Syfte

I den Tekniska Vitboken säkerställs att erforderliga dokument finns tillgängliga, samt att det finns rutiner och checklistor för berörda områden och lagstiftningar. Detta för att systematiskt kunna arbeta med egenkontroll och samtidigt känna till gällande lagar, krav och bestämmelser som är förknippade med fastighetsförvaltning. Vidare säkerställer man ett långsiktigt förvalterskap som bedrivs kontinuerligt och inom givna ramar, oavsett styrelsens sammansättning.

Målsättning

Den Tekniska Vitboken skall underlätta för styrelsen att bedriva en ansvarstagande och sund fastighetsförvaltning som är långsiktig och sörjer för att fastigheten drivs och utvecklas av en insatt och kvalitetsmedveten styrelse som med fokus på omvärld, miljö och framtid gör sitt yttersta för att hantera de frågor som rör förvaltningen.

FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

För att möta framtida underhållskostnader kommer avgiften att höjas med 1% 2012-01-01.

Styrelsen har alltid klimatet och energibesparande åtgärder som en viktig del vid upphandlingar. Brf Saturnus har redan 2009 skrivit på HSB:s Klimatavtal för bostadsrättsföreningar.

Att vara fastighetsägare idag ställer höga krav på kunskap och kompetens inom såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Lagar och förordningar och kraven på egenkontroll från berörda myndigheter utgör en allt större del av förvalterskapet.

Genom införande av Teknisk Vitbok är det styrelsens avsikt att stärka förvaltningen av fastigheten.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Upprättad underhållsplan följs. I övrigt, se resultat från besiktningen.

Under 2012 planeras målning av trapphusen Regeringsgatan 111, 113 och 115 samt Järnvägsgatan 38, 40 och 42.

Vidare planeras byte till lågenergilampor i samtliga trapphus vilket medför en stor energibesparing.

Byte av porttelefoner är också inplanerat.

Underhållet kommer att öka de kommande åren och för att möta detta har styrelsen beslutat att avsätta mer till underhållsfonden än vad planen säger, detta för att få en jämnare avgiftshöjning.

man

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.

MNL

Brf Saturnus
716439-3956

Resultat och ställning 2007 - 2011

Belopp i Kkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	7 950	7 817	7 826	7 597	7 597
Rörelseresultat	3 938	3 743	3 517	3 771	2 877
Årets resultat	970	715	-19	648	78
Eget kapital	14 176	13 206	12 492	12 511	11 863
Balansomslutning	90 523	90 376	90 512	91 047	91 397
Soliditet	16%	15%	14%	14%	13%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	833	817	817	793	793
Fond för yttre underhåll	1 160	1 063	925	649	1117

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 244 773
Årets resultat	969 555
Summa	2 214 328

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-333 429
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	700 000
Balanserat resultat	1 847 757
Summa	2 214 328

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

MNV

Brf Saturnus
716439-3956

RESULTATRÄKNING	NOT	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	7 949 820	7 809 464
Övriga intäkter	2	3 982	188 781
Summa intäkter		7 953 802	7 998 245
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-334 220	-262 759
Planerat underhåll		-333 429	-400 035
Drift	3	-1 588 867	-1 820 520
Teknisk förvaltning	4	-810 857	-875 371
Fastighetsskatt/avgift		-159 441	-156 659
Personalkostnader	5	-122 595	-124 353
Övriga kostnader	6	-325 700	-301 289
Avskrivningar	7	-340 602	-314 402
Summa kostnader		-4 015 710	-4 255 387
Bruttoresultat		3 938 092	3 742 857
Rörelseresultat		3 938 092	3 742 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	55 051	27 710
Räntekostnader	9	-2 877 188	-2 909 485
Föreningsavgälder		-146 400	-146 400
Summa finansiella poster		-2 968 537	-3 028 175
Resultat efter finansiella poster		969 555	714 682
Årets resultat		969 555	714 682
<i>www</i>			

Brf Saturnus
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	87 464 638	87 805 240
Summa materiella anläggningstillgångar		87 464 638	87 805 240
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 465 138	87 805 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		2 931 561	2 433 228
Övriga fordringar	11	48 070	107 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 953	30 023
Summa kortfristiga fordringar		3 057 584	2 570 265
Summa omsättningstillgångar		3 057 584	2 570 265
SUMMA TILLGÅNGAR		90 522 722	90 376 005

man

Brf Saturnus
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		1 159 728	1 062 763
Summa bundet eget kapital		11 961 486	11 864 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 244 773	627 056
Årets resultat		969 555	714 682
Summa fritt eget kapital		2 214 328	1 341 738
Summa eget kapital		14 175 814	13 206 259
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	74 847 181	75 595 149
Summa långfristiga skulder		74 847 181	75 595 149
Fond för inre underhåll		204 170	214 762
Leverantörsskulder		296 408	348 494
Övriga skulder		65 897	63 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	933 253	947 469
Summa kortfristiga skulder		1 499 728	1 574 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 522 722	90 376 005
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		878 350	1 024 750
<i>MAN</i>		878 350	1 024 750

Brf Saturnus
716439-3956

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27 085 636.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av motsvarande 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

mbw

Brf Saturnus
716439-3956

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till 2053 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,3 % av anskaffningsvärdet.

NOTER

1 Nettoomsättning	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	128 112	115 056
Hyror, garage/biluppst.plats	327 318	340 680
Övriga hyror	17 500	20 600
Årsavgifter, bostäder	7 498 200	7 351 080
Hysesbortfall, garage/p-plats	-21 310	-17 952
	7 949 820	7 809 464
2 Övriga intäkter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Återbetalning fjärrvärmelån	0	181 087
Övriga intäkter	3 982	7 694
	3 982	188 781
3 Drift	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Förbrukningsmaterial	0	456
Städning	0	282
Snöröjning, sandning/saltning	9 754	30 014
El-avgifter	374 367	361 724
Fjärrvärme	673 819	828 927
Va-avgifter	314 430	357 521
Renhållningsavgifter	216 497	241 596
<i>MVA</i>	1 588 867	1 820 520

Brf Saturnus
716439-3956

4 Teknisk förvaltning	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Fastighetsförsäkring	53 988	62 601
Kabel-tv	138 317	140 775
Fastighetsskötsel enligt avtal	522 290	591 000
Serviceavtal installationer	96 262	80 995
	810 857	875 371
5 Personalkostnader	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Styrelsearvoden	59 131	65 151
Övriga arvoden och ersättningar	38 690	34 694
Summa	97 821	99 845
Sociala kostnader	24 774	24 508
(Varav pensionskostnader)	0	0
Summa personalkostnader	122 595	124 353
6 Övriga kostnader	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Förbrukningsinventarier	1 199	6 046
Förbrukningsmaterial	1 227	738
Tvättmedel	19 323	2 196
Gåvor	1 935	750
Kontorsmateriel	2 475	3 602
Telefon	5 260	5 531
Datakommunikation	11 155	0
Porton	3 791	3 809
Revisionsarvoden	7 900	7 450
Förvaltningsarvode,EF	188 974	182 905
Konsultarvoden	17 047	19 940
Övriga administrativa tjänster	649	180
Medlemsavgift, HSB Landskrona	30 750	30 750
Övriga kostnader	26 779	21 835
Föreningsstämma/styr.sammantr.	3 323	13 923
Föreningsverksamhet	3 914	1 634
<i>MW</i>	325 700	301 289

Brf Saturnus
716439-3956

7 Avskrivningar	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivning, byggnader	340 602	314 402
	340 602	314 402
8 Ränteintäkter	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Ränteintäkter	54 755	27 695
Ränteintäkter, skattebefriade	296	15
	55 051	27 710
9 Räntekostnader	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Ränta, fastighetslån	2 877 188	2 909 485
	2 877 188	2 909 485
10 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	120 659 984	120 659 984
Om- och tillbyggnader	81 375	81 375
Mark	2 926 000	2 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 667 359	123 667 359
Ingående avskrivningar	-35 862 119	-35 547 717
Årets avskrivningar	-340 602	-314 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 202 721	-35 862 119
Utgående planenligt restvärde	87 464 638	87 805 240
Fastighetens taxeringsvärde	62 602 000	62 602 000
varav mark	10 600 000	10 600 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
11 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgifts- o hyresfordringar	0	23 848
Kundfordringar	0	150
Avräkning-skatter och avgifter	2 669	2 373
Skattefordringar	45 401	80 643
<i>man</i>	48 070	107 014

Brf Saturnus
716439-3956

12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	1 062 763	627 056	714 682
Disponering enligt stämmobeslut		96 965	617 717	-714 682
Årets resultat				969 555
Belopp vid årets utgång	10 801 758	1 159 728	1 244 773	969 555

13 Skulder till kreditinstitut

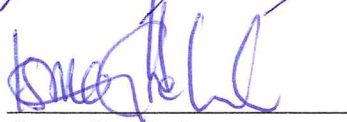
	2011-12-31	2010-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	747 968	769 436
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 991 872	3 077 744
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	71 107 341	71 747 969
Summa	74 847 181	75 595 149

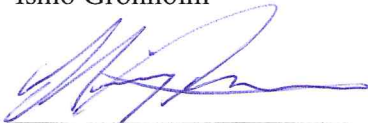
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

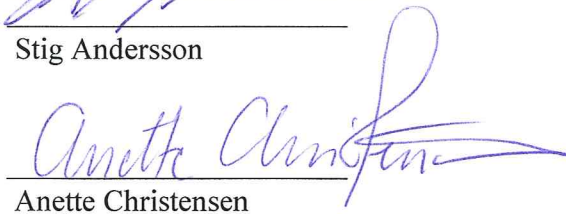
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror	677 801	658 479
Interimsskulder	255 452	288 990
	933 253	947 469

Landskrona den ¹⁷/4 2012

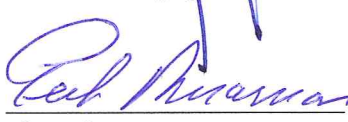

Håkan Andersson


Ismo Grönholm


Stig Andersson


Anette Christensen


Hans Erik Sjögren

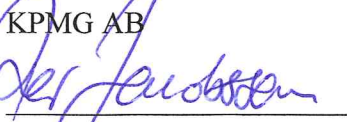

Gert Assarsson


Cybelle Moss

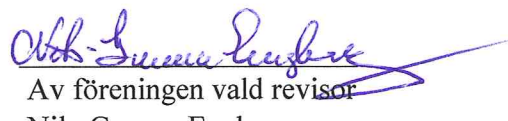
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den ²⁰/4 2012.

KPMG AB


Per Jacobsson
Godkänd revisor

Utsedd av HSB Riksförbund


Av föreningen vald revisor
Nils-Gunnar Engborg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Saturnus, org.nr 716439-3956

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Saturnus för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och verkställande direktörens 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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Saturnus för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 20 / 4 2012

KPMG AB


Per Jacobsson
Godkänd revisor


Nils-Gunnar Engborg
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 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.