



HSB Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret

2012

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Saturnus i Landskrona (716439-3956) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4, med adress Järnväggsgatan 38-44, Föreningsgatan 64-68 och Regeringsgatan 111-117. Föreningen innehåller 93 parkeringsplatser, 107 lägenheter samt lokaler med en total yta av 9 030 kvm och bildades 1993.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5/6 2012.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Namn	vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2012
Vice ordförande	Hans Erik Sjögren	2012
Sekreterare	Ismo Grönholm	2011
Ledamot	Gert Assarsson	2011
Ledamot	Cybelle Moss	2011
Ledamot	Bo Strandberg	2012
Suppleant	Anita Möller	2012
Suppleant	Martin Olsson	2012
Suppleant	Patricia Moback	2012

Utsedd av HSB Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ismo Grönholm, Gert Assarsson och Cybelle Moss samt suppleanterna Anita Möller, Martin Olsson och Patricia Moback.

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 revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representant i HSB Landskrona fullmäktige har varit Gert Assarsson med Ismo Grönholm som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedningen har varit Leif Berggren sammankallande, samt Monica Ruthagen och Jessica Kronvall.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd under året har varit Leif Berggren. Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 37 200 kr.

Föreningen har ingen anställd. Till styrelsen har utbetalts 74 375 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % under 2012.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % för 2013.

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 855 kr/m².

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 28/10 2012 av styrelse och vicevärd.

Vid den yttre besiktningen ansågs fastigheten vara i bra skick och inga akuta åtgärder förelåg. Till våren föreslås genomföra en drive vad gäller målning av balkongnosar.

Större arbeten under året:

- Målningsarbeten i trapphusen Regeringsgatan 111, 113 och 115 samt Järnvägsgratan 38, 40 och 42.
- Byte av samtliga armaturer i trapphusen till lågenergi LED lampor med rörelsedetektorer.
- Byte av samtliga porttelefoner.
- Nytt låssystem med taggar till gemensamma dörrar och garageportar.
- Nytt elektroniskt bokningssystem av tvättstuga, föreningslokal, bastu och hobbyrum.

Teknisk Vitbok

Styrelsen i Brf Saturnus fortsätter att arbeta med Teknisk Vitbok för att utveckla och säkerställa rutiner i sitt fortsatta förvaltarskap.

Regelbundna besiktningar har utförts enligt gällande checklistor, där eventuella avvikelser åtgärdats.

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 förvaltarskap 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 2% 2013-01-01.

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 förvaltarskapet.

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

FRAMTIDA UNDERHÅLL

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

Under 2013 kommer byte till lågenergilampor i garaget att diskuteras vilket kommer att medföra en stor energibesparing.

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

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. *K*

HSB Brf Saturnus
716439-3956

Resultat och ställning 2008 - 2012

Belopp i Kkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	8 042	7 950	7 817	7 826	7 597
Rörelseresultat	2 712	3 938	3 743	3 517	3 771
Årets resultat	36	970	715	-19	648
Eget kapital	14 212	14 176	13 206	12 492	12 511
Balansomslutning	89 739	90 523	90 376	90 512	91 047
Soliditet	16%	16%	15%	14%	14%
Årsavgiftsnivå för bostäder,	841	833	817	817	793
Fond för yttre underhåll	1 526	1 160	1063	925	649

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 847 757
Årets resultat	35 977
Summa	1 883 734

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 434 682
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 000 000
Balanserat resultat	2 318 415
Summa	1 883 734

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

K

HSB Brf Saturnus
716439-3956

RESULTATRÄKNING	NOT	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	8 042 196	7 949 820
Övriga intäkter	2	790	3 982
Summa intäkter		8 042 986	7 953 802
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-331 404	-334 220
Planerat underhåll		-1 434 682	-333 429
Drift	3	-1 685 576	-1 588 867
Teknisk förvaltning	4	-828 036	-810 857
Fastighetsskatt/avgift		-166 075	-159 441
Personalkostnader	5	-144 014	-122 595
Övriga kostnader	6	-374 443	-325 700
Avskrivningar	7	-366 802	-340 602
Summa kostnader		-5 331 032	-4 015 710
Bruttoresultat		2 711 954	3 938 092
Rörelseresultat		2 711 954	3 938 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	65 174	55 051
Räntekostnader	9	-2 594 751	-2 877 188
Föreningsavgälder		-146 400	-146 400
Summa finansiella poster		-2 675 977	-2 968 537
Resultat efter finansiella poster		35 977	969 555
Årets resultat		35 977	969 555

K

HSB Brf Saturnus
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	87 097 836	87 464 638
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 097 836	87 464 638
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 098 336	87 465 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		2 433 534	2 931 561
Övriga fordringar	11	77 370	48 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 669	77 953
Summa kortfristiga fordringar		2 640 573	3 057 584
Summa omsättningstillgångar		2 640 573	3 057 584
SUMMA TILLGÅNGAR		89 738 909	90 522 722

K

HSB Brf Saturnus
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		1 526 299	1 159 728
Summa bundet eget kapital		12 328 057	11 961 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 847 757	1 244 773
Årets resultat		35 977	969 555
Summa fritt eget kapital		1 883 734	2 214 328
Summa eget kapital		14 211 791	14 175 814
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	74 041 023	74 847 181
Summa långfristiga skulder		74 041 023	74 847 181
Fond för inre underhåll		193 688	204 170
Leverantörsskulder		382 426	296 408
Övriga skulder		80 747	65 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	829 234	933 253
Summa kortfristiga skulder		1 486 095	1 499 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 738 909	90 522 722
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		731 950	878 350
		731 950	878 350

K

HSB 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 27085636 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av motsvarande 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) 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. 

HSB 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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	145 024	128 112
Hyror, garage/biluppst.plats	314 768	327 318
Övriga hyror	10 016	17 500
Årsavgifter, bostäder	7 573 212	7 498 200
Hyresbortfall, garage/p-plats	-824	-21 310
	8 042 196	7 949 820
 2 Övriga intäkter		
Övriga intäkter	790	3 982
	790	3 982
 3 Drift		
Snöröjning, sandning/saltning	14 969	9 754
El-avgifter	331 344	374 367
Fjärrvärme	800 542	673 819
Va-avgifter	322 101	314 430
Renhållningsavgifter	216 620	216 497
	1 685 576	1 588 867

HC

HSB Brf Saturnus
716439-3956

4 Teknisk förvaltning

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Fastighetsförsäkring	53 988	53 988
Kabel-tv	140 724	138 317
Fastighetsskötsel enligt avtal	536 000	522 290
Serviceavtal installationer	97 324	96 262
	828 036	810 857

5 Personalkostnader

Tjänsteuppdrag	0	0
Styrelsearvoden	74 375	59 131
Övriga arvoden och ersättningar	40 070	38 690
Summa	114 445	97 821
Sociala kostnader	29 569	24 774
(Varav pensionskostnader)	0	0
Summa personalkostnader	144 014	122 595

6 Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier	47 340	1 199
Förbrukningsmaterial	6 202	1 227
Tvättmedel	25 396	19 323
Gåvor	390	1 935
Kontorsmateriel	1 329	2 475
Telefon	8 724	5 260
Datakommunikation	6 693	11 155
Porton	3 521	3 791
Revisionsarvoden	7 988	7 900
Förvaltningsarvode,EF	195 168	188 974
Konsultarvoden	12 188	17 047
Övriga administrativa tjänster	2 637	649
Medlemsavgift, HSB Landskrona	36 100	30 750
Övriga kostnader	13 844	26 779
Bidrag o gåva, föreningsverks.	269	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	4 186	3 323
Föreningsverksamhet	2 469	3 914
	374 443	325 700

K

HSB Brf Saturnus
716439-3956

7 Avskrivningar	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Avskrivning, byggnader	366 802 366 802	340 602 340 602
8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	64 917	54 755
Ränteintäkter, skattebefriade	257	296
	65 174	55 051
9 Räntekostnader		
Ränta, fastighetslån	2 594 749	2 877 188
Ränta för skatter och avgifter	2	0
	2 594 751	2 877 188
10 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
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	-36 202 721	-35 862 119
Årets avskrivningar	-366 802	-340 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 569 523	-36 202 721
Utgående planenligt restvärde	87 097 836	87 464 638
Fastighetens taxeringsvärde	62 602 000	62 602 000
varav mark	10 600 000	10 600 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 700	17 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 700	17 700
Ingående avskrivningar	-17 700	-17 700
Ackumulerade avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående planenligt restvärde	0	0

0 k

HSB Brf Saturnus
716439-3956

11 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	38 603	2 669
Skattefordringar	38 767	45 401
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	77 370	48 070

12 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

Niscayah	11 528	0
Comhem	36 148	0
Willis	55 419	0
VA	26 574	27 424
	129 669	27 424

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	1 159 728	1 244 773	969 555
Disponering enligt stämmobeslut		366 571	602 984	-969 555
Årets resultat				35 977
Belopp vid årets utgång	10 801 758	1 526 299	1 847 757	35 977

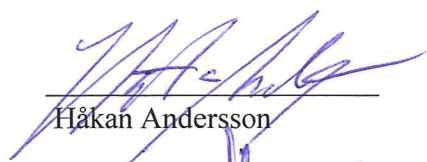
14 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	410 000	748 472
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 640 000	2 993 887
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	71 991 023	71 104 822
Summa	74 041 023	74 847 181

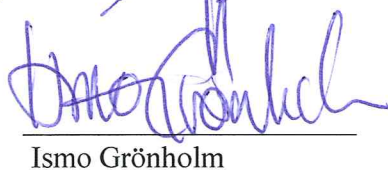
HSB Brf Saturnus
716439-3956

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror	600 182	677 801
Interimsskulder	229 052	255 452
	829 234	933 253

Landskrona den 9/4 2013


Håkan Andersson

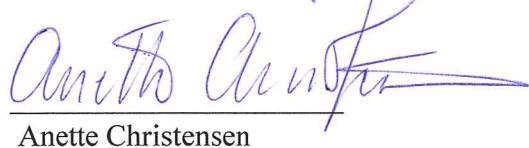

Hans-Erik Sjögren


Ismo Grönholm


Gert Assarsson


Bo Strandberg

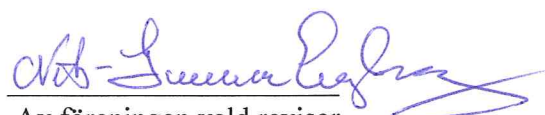

Cybelle Moss


Anette Christensen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/04 2013.


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Nils-Gunnar Engborg

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saturnus för år 2012.

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. 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 2012 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 HSB Brf Saturnus för år 2012.

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 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 19/04 2013



Av föreningen vald
revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad 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.