



HSB Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2013

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Saturnus i Landskrona (716439-3956) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4, med adress Järnvägsgratan 38-44, Föreningsgratan 64-68 och Regeringsgratan 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 2013.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Namn	vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2012
Vice ordförande	Hans Erik Sjögren	2012
Sekreterare	Ismo Grönholm	2013
Ledamot	Gert Assarsson	2013
Ledamot	Cybelle Moss	2013
Ledamot	Bo Strandberg	2012
Suppleant	Anita Möller	2013
Suppleant	Martin Olsson	2013
Suppleant	Patricia Moback	2013

Utsedd av HSB Anette Christensen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, Hans Sjögren och Bo Strandberg 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 Bo Lind med Kasim Kapo 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 40 940 kr.

Föreningen har ingen anställd.

Till styrelsen har utbetalts 72 320 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % under 2013.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 % fr.o.m. 1 januari 2014.

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 890 kr/m².

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 26/10 2013 av styrelsen

Resultatet av besiktningen:

Vid styrelsens okulärbesiktning av fastigheten befanns denna vara i gott skick varför inga akuta åtgärder behövde vidtagas.

Sammanfattning:

1. Golv i garage ansågs ej i behov av åtgärd i nuläget.
2. Yttre rengöring av rörledningar i garage utförs i samband med utbyte av belysningsarmaturer.
3. Uppmärkning av garageplatser (egenarbete) lämnas utan åtgärd.
4. Underhållsmålning av och utbyte av undermåliga brädor för utomhus sittmöblemang utförs under kommande vinterperiod.

5. Plank vid entréer och altaner befanns vara i gott skick därför lämnades dessa utan åtgärd.
6. Bäckens fräschas upp med nytt växtmaterial bl.a. med hjälp av gåva från HSB. Eventuellt vattenläckage undersöks och åtgärdas.
7. Resterande svackor i trädgårdsgångarnas beläggning åtgärdas under våren 2014.
8. Föreningsgatan 64-66-68 ingångarna på trädgårdssidan. Fuktskadereparation, klottersanering och målning utföres under våren 2014.

Beträffande färgavflagnings på taket kunde ingen nämnvärd ökning iakttas. Eventuella åtgärder utförs därför i samband med andra takarbeten.

Teknisk Vitbok

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

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 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 4 % 2014-01-01.

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 och vidmakthålla förvaltningen av fastigheten.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

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

Under 2014 kommer byte till lågenergilampor i garaget att genomföras samt byte av armaturer till utomhusbelysningen 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

Under september firade föreningen sitt 20-års jubileum i Folkets Hus där både boende och inbjudna gäster fick njuta av musikunderhållning, musikquiz m.m.

Större delen av arrangemanget sköttes av Verdandi.

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.

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

Resultat och ställning 2009 - 2013

Belopp i Kkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	8 198	8 042	7 950	7 817	7 826
Rörelseresultat	3 766	2 712	3 938	3 743	3 517
Årets resultat	1 329	36	970	715	-19
Eget kapital	15 540	14 212	14 176	13 206	12 492
Balansomslutning	90 306	89 739	90 523	90 376	90 512
Soliditet	17%	16%	16%	15%	14%
Årsavgiftsnivå för bostäder,	858	841	833	817	817
Fond för yttre underhåll	1 092	1 526	1 160	1 063	925

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 318 416
Årets resultat	1 328 697
Summa	3 647 113

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-374 842
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 300 000
Balanserat resultat	2 721 955
Summa	3 647 113

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

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	8 198 096	8 042 196
Övriga intäkter		4 550	790
Summa intäkter		8 202 645	8 042 986
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-492 016	-331 404
Planerat underhåll		-374 842	-1 434 682
Drift	2	-1 627 931	-1 685 576
Teknisk förvaltning	3	-886 235	-828 036
Fastighetsskatt/avgift		-147 240	-166 075
Personalkostnader	4	-147 727	-144 014
Övriga kostnader	5	-364 263	-374 443
Avskrivningar	6	-396 477	-366 802
Summa kostnader		-4 436 731	-5 331 032
Bruttoresultat		3 765 915	2 711 954
Rörelseresultat		3 765 915	2 711 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	56 637	65 174
Räntekostnader	8	-2 347 455	-2 594 751
Föreningsavgälder		-146 400	-146 400
Summa finansiella poster		-2 437 218	-2 675 977
Resultat efter finansiella poster		1 328 697	35 977
Årets resultat		1 328 697	35 977

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 704 834	87 097 836
Maskiner och inventarier	10	13 900	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 718 734	87 097 836
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		86 719 234	87 098 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		3 228 185	2 433 534
Kundfordringar		3 673	0
Övriga fordringar	11	96 512	77 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	258 259	129 669
Summa kortfristiga fordringar		3 586 629	2 640 573
Summa omsättningstillgångar		3 586 629	2 640 573
SUMMA TILLGÅNGAR		90 305 863	89 738 909

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		1 091 617	1 526 299
Summa bundet eget kapital		11 893 375	12 328 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 318 416	1 847 757
Årets resultat		1 328 697	35 977
Summa fritt eget kapital		3 647 113	1 883 734
Summa eget kapital		15 540 488	14 211 791
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	73 251 725	74 041 023
Summa långfristiga skulder		73 251 725	74 041 023
Fond för inre underhåll		189 252	193 688
Leverantörsskulder		392 594	382 426
Övriga skulder		79 299	80 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	852 505	829 234
Summa kortfristiga skulder		1 513 650	1 486 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 305 863	89 738 909
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		585 550	731 950
		585 550	731 950

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
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 1 210 (1 365) kr per lägenhet alt. 7 074(6 825) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,3 % 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.

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

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.

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod över 5-10 år beräknat på anskaffningsvärdet.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	149 556	145 024
Hyror, garage/biluppst.plats	310 236	314 768
Övriga hyror	15 556	10 016
Årsavgifter, bostäder	7 724 808	7 573 212
Hysesbortfall, garage/p-plats	-2 060	-824
	8 198 096	8 042 196

2 Drift

Snöröjning, sandning/saltning	5 638	14 969
El-avgifter	285 605	331 344
Fjärrvärme	775 661	800 542
Va-avgifter	311 612	322 101
Renhållningsavgifter	247 976	216 620
Bevakning	1 439	0
	1 627 931	1 685 576

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

3 Teknisk förvaltning	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	55 419	53 988
Kabel-tv	144 928	140 724
Fastighetsskötsel enligt avtal	562 394	536 000
Serviceavtal installationer	123 494	97 324
	886 235	828 036
 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	72 320	74 375
Övriga arvoden och ersättningar	44 218	40 070
Summa	116 538	114 445
Sociala kostnader	31 189	29 569
Summa personalkostnader	147 727	144 014
 5 Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier	15 673	47 340
Förbrukningsmaterial	3 963	6 202
Tvättmedel	20 723	25 396
Gåvor	700	390
Kontorsmateriel	5 845	1 329
Telefon	11 583	8 724
Datakommunikation	8 924	6 693
Porton	4 990	3 521
Revisionsarvoden	7 926	7 988
Förvaltningsarvode,EF	200 211	195 168
Konsultarvoden	13 594	12 188
Övriga administrativa tjänster	1 337	2 637
Medlemsavgift, HSB Landskrona	36 100	36 100
Övriga kostnader	6 848	13 844
Bidrag o gåva, föreningsverks.	500	269
Föreningsstämma/styr.sammantr.	3 573	4 186
Föreningsverksamhet	21 774	2 469
	364 263	374 443

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

6 Avskrivningar	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Avskrivning, byggnader	393 002	366 802
Avskrivning, inventarier	3 475	0
	396 477	366 802
7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	56 331	64 917
Ränteintäkter, skattebefriade	306	257
	56 637	65 174
8 Räntekostnader		
Ränta, fastighetslån	2 347 455	2 594 749
Ränta för skatter och avgifter	0	2
	2 347 455	2 594 751
9 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
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	-36 569 523	-36 202 721
Årets avskrivningar	-393 002	-366 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 962 525	-36 569 523
Utgående planenligt restvärde	86 704 834	87 097 836
Fastighetens taxeringsvärde	62 977 000	62 602 000
varav mark	11 200 000	10 600 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 700	17 700
Årets anskaffning	17 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 075	17 700
Ingående avskrivningar	-17 700	-17 700
Årets avskrivningar	-3 475	0
Ackumulerade avskrivningar	-21 175	-17 700
Utgående planenligt restvärde	13 900	0

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

11 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	38 910	38 603
Skattefordringar	57 602	38 767
	96 512	77 370

12 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

Interimsfordringar	258 259	129 669
	258 259	129 669

13 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	1 526 299	1 847 757	35 977
Disponering enligt stämmobeslut		-434 682	470 659	-35 977
Årets resultat				1 328 697
Belopp vid årets utgång	10 801 758	1 091 617	2 318 416	1 328 697

14 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	789 298	740 410
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 157 192	2 961 641
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	69 305 235	70 338 972
Summa	73 251 725	74 041 023

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	636 853	600 182
Interimsskulder	215 652	229 052
	852 505	829 234

Landskrona den 11 / 3 2014



Håkan Andersson



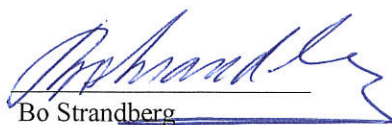
Ismo Grönholm



Hans-Erik Sjögren



Gert Assarsson



Bo Strandberg



Cybelle Moss



Anette Christensen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 / 4 2014.



Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Av föreningen vald revisor
Bo Lind

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 2013.

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 2013 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 2013.

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 4 2014



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor