



HSB Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2014

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Saturnus i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Saturnus 4 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 18/4 2005. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/6 2014.

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Håkan Andersson	2014
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2013
Sekreterare	Bo Strandberg	2014
Ledamot	Gert Assarsson	2013
Ledamot	Hans Sjögren	2014
Ledamot	Cybelle Moss	2013
Suppleant	Martin Olsson	2014
Suppleant	Anita Möller	2014
Suppleant	Patricia Moback	2014
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

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

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Bo Strandberg och Gert Assarsson. 

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Bo Lind och Kasim Kapo som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ismo Grönholm med Bo Strandberg som suppleant.

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

Föreningen har en arvoderad vicevärd.
Till styrelsen har sammalagt utbetalats 69 750 kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Under 2014 har byte till LED belysning gjorts i garaget och på gården. Tidigare har trapphusbelysningen också bytts ut till LED belysning.

Låssystem med taggläsare slutfördes under 2013.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 8 november 2014.
Det konstaterades att för det planerade underhållet kommer justering av marksten att göras.
En inventering/översyn av plåtarbeten och fasader kommer även att göras som underlag för eventuellt underhåll.

Aluminiumlister på dörrar till fastigheten befanns vara lösa eller saknades. Nödvändiga åtgärder för återställning av felaktigheterna kommer att vidtas.

Byte av sand i sandlåda skall göras samt ena gungdjuret ska bytas.

I övrigt är fastigheten i gott skick varför inga ytterligare åtgärder ansågs behöva vidtas.

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel från fond för yttre underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen tillsammans med HSB Landskrona.

Styrelsen kan konstatera att vi har haft ett gynnsamt ränteläge för samtliga lån i samband med omsättningstillfälle. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika löptider.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 71 190 942 kronor.

Under året har föreningen amorterat 2 060 783 kr.

Styrelsen intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att låta årsavgifterna var oförändrade för 2015.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och styrelsen förväntar sig inga större avgiftshöjningar.

Statliga Bokföringsnämnden (BFN) meddelade den 28 april att så kallade progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar inte får användas, vilket innebär att avskrivningarna blir högre och påverkar resultatet.

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.

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.

Medlemsinformation

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

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

Resultat och ställning 2010 - 2014

Belopp i Kkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	8 517	8 198	8 042	7 950	7 817
Rörelseresultat efter finansiella poster	3 250	3 766	2 712	3 938	3 743
Årets resultat	1 163	1 329	36	970	715
Eget kapital	16 703	15 540	14 212	14 176	13 206
Balansomslutning	89 171	90 306	89 739	90 523	90 376
Soliditet	19%	17%	16%	16%	15%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	890	858	841	833	817
Fond för yttre underhåll	2 017	1 092	1 526	1 160	1 063

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 721 955
Årets resultat	1 162 810
Summa	3 884 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-664 932
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 956 000
Balanserat resultat	2 593 696
Summa	3 884 765

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

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

RESULTATRÄKNING

	NOT	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 516 602	8 198 096
Övriga intäkter		607	4 550
Summa rörelseintäkter		8 517 209	8 202 645
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 931 102	-3 674 663
Personalkostnader	3	-138 801	-147 727
Övriga externa kostnader	4	-348 036	-364 263
Avskrivningar		-849 726	-396 477
Summa kostnader		-5 267 666	-4 583 131
Bruttoresultat		3 249 543	3 619 515
Rörelseresultat		3 249 543	3 619 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	39 715	56 637
Räntekostnader	6	-2 126 448	-2 347 455
Summa finansiella poster		-2 086 733	-2 290 818
Resultat efter finansiella poster		1 162 810	1 328 697
Årets resultat		1 162 810	1 328 697 <i>μ</i>

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

NOT 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	85 858 583	86 704 834
Maskiner och inventarier	8	10 425	13 900
Summa materiella anläggningstillgångar		85 869 008	86 718 734

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		85 869 508	86 719 234
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	3 171 840	3 328 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 192	258 259
Summa kortfristiga fordringar		3 301 032	3 586 629

Summa omsättningstillgångar		3 301 032	3 586 629
SUMMA TILLGÅNGAR		89 170 540	90 305 863

RC

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		2 016 775	1 091 617
Summa bundet eget kapital		12 818 533	11 893 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 721 955	2 318 416
Årets resultat		1 162 810	1 328 697
Summa fritt eget kapital		3 884 765	3 647 113
Summa eget kapital		16 703 298	15 540 488
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	70 428 226	72 519 208
Summa långfristiga skulder		70 428 226	72 519 208
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		762 716	732 517
Leverantörsskulder		228 596	392 594
Övriga skulder	13	256 445	268 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	791 259	852 505
Summa kortfristiga skulder		2 039 016	2 246 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 170 540	90 305 863
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		585 550	731 950
		585 550	731 950

K

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 120 år och rak avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:	0,70%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, betalas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27085636 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	149 158	149 556
Hyror, garage/biluppst.plats	328 490	310 236
Övriga hyror	10 900	15 556
Årsavgifter, bostäder	8 033 832	7 724 808
Hysesbortfall, garage/p-plats	-5 778	-2 060
	8 516 602	8 198 096

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

2 Drift	2014	2013
Felavhjälpande underhåll	487 043	492 016
Snöröjning, sandning/saltning	12 606	5 638
Planerat underhåll	664 932	374 842
El-avgifter	247 064	285 605
Fjärrvärme	770 804	775 661
Va-avgifter	317 375	311 612
Renhållningsavgifter	241 272	247 976
Fastighetsförsäkring	70 885	55 419
Föreningsavgälder	146 400	146 400
Kabel-tv	148 184	144 928
Fastighetsskatt	147 989	147 240
Fastighetsskötsel enligt avtal	570 839	562 394
Serviceavtal installationer	105 710	123 494
Bevakning	0	1 439
	3 931 102	3 674 663

3 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	0	508
Vicevärdsarvoden	44 496	40 940
Revisionsarvode	3 338	2 770
Styrelsearvoden	69 750	72 320
Sociala avgifter	21 217	31 189
	138 801	147 727

4 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	15 673
Förbrukningsmaterial	1 918	3 963
Tvättmedel	23 374	20 723
Försäkring och skatt	195	0
Gåvor	658	700
Kontorsmateriel	2 523	5 845
Telefon	9 963	11 583
Datakommunikation	8 924	8 924
Porton	309	4 990
Revisionsarvoden	8 500	7 926
Förvaltningsarvode,EF	202 425	200 211
Konsultarvoden	15 184	13 594
Övriga administrativa tjänster	6 351	1 337
Medlemsavgift, HSB Landskrona	36 100	36 100
Övriga kostnader	8 889	6 848
Bidrag o gåva, föreningsverks.	77	500
Föreningsstämma/styr.sammantr.	12 123	3 573
Föreningsverksamhet	10 523	21 774
	348 036	364 263

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

5 Ränteintäkter	2014	2013
Ränteintäkter	39 115	56 331
Ränteintäkter, skattebefriade	600	306
	39 715	56 637

6 Räntekostnader	2014	2013
Ränta, fastighetslån	2 126 448	2 347 455
	2 126 448	2 347 455

7 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde för 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 ackumulerade avskrivningar	-36 962 525	-36 569 523
Årets avskrivningar	-846 251	-393 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 808 776	-36 962 525
Utgående planenligt restvärde	85 858 583	86 704 834
Fastighetens taxeringsvärde	62 977 000	62 977 000
varav mark	11 200 000	11 200 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

8 Maskiner och inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 075	17 700
Årets anskaffning	0	17 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 075	35 075
Ingående avskrivningar	-21 175	-17 700
Årets avskrivningar	-3 475	-3 475
Ackumulerade avskrivningar	-24 650	-21 175
Utgående planenligt restvärde	10 425	13 900

9 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	0	3 673
Skattekonto	2 121	38 910
Skattefordringar	0	57 602
Hsb i avräkning	3 169 719	3 228 185
	3 171 840	3 328 370

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

10 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
---	------------	------------

Interimsfordringar	129 192	258 259
	129 192	258 259

11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
-----------------	--------------------	----------------	-----------------------	----------------

Belopp vid årets ingång	10 801 758	1 091 617	2 318 416	1 328 697
Disponering enligt stämmobeslut		925 158	403 539	-1 328 697
Årets resultat				1 162 810
Belopp vid årets utgång	10 801 758	2 016 775	2 721 955	1 162 810

12 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
--------------------------------	------------	------------

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	762 716	732 517
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 050 864	2 930 069
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	67 377 362	69 589 139
	71 190 942	73 251 725

13 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Fond för inre underhåll	174 723	189 252
Utgående mervärdesskatt	36 862	37 389
Personalens källskatt	22 033	22 805
Betalda sociala avgifter	16 780	19 105
Skatteskulder	6 047	0
	256 445	268 551

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Förutbetalda hyror
Interimsskulder

633 016

636 853

158 243

215 652

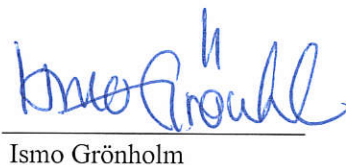
791 259

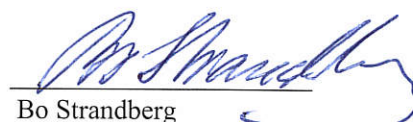
852 505

je

Landskrona den 7/12 2015

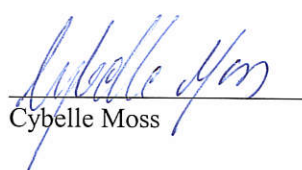

Håkan Andersson

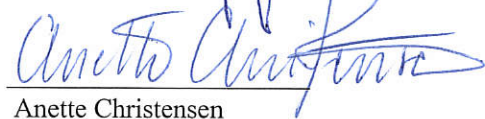

Ismo Grönholm


Bo Strandberg


Hans-Erik Sjögren


Gert Assarsson


Cybelle Moss


Anette Christensen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/10 2015.


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Bo Lind

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saturnus

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saturnus för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Saturnus.

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.

Ort den 10/04 2015


Bo Lind

Av föreningen vald
revisor


Airodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
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.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

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



HSB – där möjligheterna bor