



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 45:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Stanstorp 23:64 och 23:300, vilka byggdes år 1969-70. På fastigheten finns 20 flerbostadshus. Fastighetens adress är Nämndemansgården 1-21 i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	500
2	100	6 650
3	130	10 660
	240	17 810

Garage	132
--------	-----

Styrelse och revisor

Jörgen Nilsson

Sven-Tore Gustafsson

Laila Claesson

Linda Strandberg

Per Jönsson

ordförande

v ordförande

sekreterare

v sekreterare

ledamot utsedd av HSB Skåne

Steen Jensen

Ulf Forsén

suppleant

suppleant *fm*



HSB - där möjligheterna bor

Av föreningen valda revisorer har varit
Leila Levhag
Monica Persson
samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fönster –och dörrbyte, balkongsidan, alla 240 lägenheter.
En ny tvättmaskin i tvättstuga 2.
Säkerhetsbesiktning av två lekplatser

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-09-23. Vid besiktningen framkom att den större fastighetsbesiktningen 2013 fortfarande är relevant och vår underhållsplan är uppdaterad efter denna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Renovering och underhåll av panncentral/vaktmästarkontor.
Renovering av entréer och tak till gemensamhetslokalen.
Statuskontroll av avloppsstammar inför senare renovering/relining.
Renovering av tak och krönplåtar.
Översyn av trapphusbelysning.
Ettappvis lagning av tegelfasader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2015-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 552 901 kr. Under året har föreningen amorterat 152 077 kr.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 270 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	13 101	12 485	12 170	11 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 237	1 530	-636	-42
Eget kapital, tkr	16 653	12 415	10 886	11 259
Taxeringsvärde, tkr	124 515	112 318	112 318	112 318
-varav byggnad, tkr	88 852	87 918	87 918	87 918
Soliditet %	49%	41%	38%	38%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	711	677	659	636
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	873	882	889	896

En snittlägenhet på 74 m² kan förenklat sägas vara belånad med 64 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 74 m² belöper en månadsavgift om ca 4 400 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	750 566
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Årets resultat	4 237 223
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 471 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	43 498
Summa till stämmans förfogande	2 560 287

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 800 000
Balanseras i ny räkning	760 287

PK

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 101 162	12 484 596
Övriga rörelseintäkter		102 122	9 050
Summa rörelseintäkter		13 203 284	12 493 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 832 282	-6 544 515
Underhåll enligt plan		-43 498	-1 017 813
Övriga externa kostnader	3	-1 464 155	-1 802 135
Personalkostnader	4	-222 178	-222 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-954 408	-951 388
Summa rörelsekostnader		-8 516 521	-10 537 975
Rörelseresultat		4 686 763	1 955 671
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	195 028
Övriga ränteintäkter och liknande poster		109 931	83 522
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	-121 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 471	-582 349
Summa finansiella poster		-449 540	-425 702
Resultat efter finansiella poster		4 237 223	1 529 969
Resultat före skatt		4 237 223	1 529 969
Årets resultat		4 237 223	1 529 969

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	4 237 223	1 529 969
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 471 000	-2 376 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 800 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	43 498	1 017 813
Över-/underskott efter disposition av underhåll	9 721	171 782

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 041 893	16 307 930
Inventarier, verktyg och installationer	6	319 552	355 048
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 361 445	16 662 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 361 945	16 663 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 336	9 875
Aktuell skattefordran		39 267	40 947
Övriga fordringar		6 332	5 897
Avräkningskonto HSB Skåne		75 471	112 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	193 220	317 694
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		320 626	486 990
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	6 173 339
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	6 173 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 576 516	6 835 414
<i>Summa kassa och bank</i>		4 576 516	6 835 414
Summa omsättningstillgångar		4 897 142	13 495 744
SUMMA TILLGÅNGAR		34 259 087	30 159 222

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 140 000	1 140 000
Fond för yttre underhåll		12 952 406	10 524 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 092 406</i>	<i>11 664 904</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 676 937	-779 403
Årets resultat		4 237 223	1 529 969
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 560 287</i>	<i>750 566</i>
Summa eget kapital		16 652 693	12 415 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 400 824	15 565 845
Summa långfristiga skulder		15 400 824	15 565 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	152 077	139 133
Leverantörsskulder		961 047	981 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 092 446	1 057 013
Summa kortfristiga skulder		2 205 570	2 177 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 259 087	30 159 222
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Företagsinteckning		32 051 700	32 051 700
Varav i eget förvar		13 481 700	13 481 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 32 år.
Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,01% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Hyresintäkter övrigt	396 000	395 250
Årsavgifter bostäder	12 662 760	12 059 760
Intäkter pant, överlåtelser	42 402	29 586
Summa nettoomsättning	13 101 162	12 484 596

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	452 114	666 059
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 624	2 273
Lokalvård, städning	393 876	385 776
Snöröjning	18 578	49 498
El-avgifter	247 550	317 417
Uppvärmningsavgifter	3 230 302	3 617 698
Vatten och avlopp	522 195	514 497
Renhållning	291 305	309 142
Kabel-TV, internet	193 556	183 082
Fastighetsförsäkringspremier	142 953	148 403
Fastighetsskatt	337 230	350 670
Summa drift	5 832 282	6 544 515



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 825	6 720
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 067	12 323
Kontorsmaterial, tele, porto	8 273	10 138
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	2 800	6 731
Extern revisionsarvode	16 500	19 306
Förvaltningsavtal	1 246 035	1 431 895
Kostnader pant, överlåtelser	68 168	55 708
Övriga förvaltningskostnader	27 488	33 214
Övriga externa tjänster	0	153 100
Medlemsavgifter	73 000	73 000
Summa övriga externa kostnader	1 464 155	1 802 135

4 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelsen	176 130	175 970
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	450
Revisionsarvode	4 450	4 400
Bilersättning	3 138	1 129
Övriga ersättningar och förmåner	9 050	8 648
Sociala avgifter	29 410	31 528
Summa personalkostnader	222 178	222 124

5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). Utrangering har skett under år		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2046	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	32 149 772	32 118 434
Anskaffningsvärde mark	1 405 000	1 405 000
Årets investering	13 652 875	31 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 207 647	33 554 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 246 842	-16 330 958
Årets avskrivningar enligt plan	-918 912	-915 884
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 165 754	-17 246 842
Utgående redovisat värde	29 041 893	16 307 930
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	88 852 000	87 918 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	35 663 000	24 400 000
Summa taxeringsvärde	124 515 000	112 318 000

Fastighetsbeteckning

Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

6 Inventarier, verktyg och installationer		2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		837 528	837 528
Utgående anskaffningsvärde		837 528	837 528
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivning		-482 480	-446 976
Årets avskrivning enligt		-35 496	-35 504
Ackumulerad avskrivning enligt plan		-517 976	-482 480
Planenligt restvärde		319 552	355 048
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde		500	500
Utgående redovisat värde		500	500
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald el		2 030	2 000
Förutbetald försäkring		143 912	142 953
Förutbetald kabel-tv		46 904	46 904
Förutbetald internet		374	935
Förutbetald förvaltnavt		0	123 296
Övriga interimsfordringar		0	1 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 220	317 694
9 Övriga kortfristiga placeringar		2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Roburs Penningmarknadsfond Mega		0	6 173 339
Summa övriga kortfristiga placeringar		0	6 173 339
10 Kassa och bank		2014-12-31	2013-12-31
SBAB		3 170 230	5 071 737
Sparbanken Skåne		44 678	44 528
Sparbanken Skåne transkonto		1 361 608	1 719 149
Summa kassa och bank		4 576 516	6 835 414

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 140 000	0	10 524 904	-779 403	1 529 969	12 415 470
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				1 529 969	-1 529 969	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 471 000	-2 471 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-43 498	43 498		0
Årets resultat					4 237 223	4 237 223
Belopp vid årets utgång	1 140 000	0	12 952 406	-1 676 937	4 237 223	16 652 693

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

12 Skulder till kreditinstitut

				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	3,86%	2015-06-10	6 717	4 172 021	4 178 738
Stadshypotek	4,22%	2016-06-01	33 600	3 242 440	3 276 040
Swedbank Hypotek	3,24%	2017-05-25	22 708	2 089 000	2 111 708
Stadshypotek	3,18%	2017-12-30	15 832	1 567 335	1 583 167
Handelsbanken	3,16%	2018-03-30	0	987 940	987 940
Swedbank Hypotek	3,23%	2018-09-25	33 600	1 612 764	1 646 364
SE-Banken Bolån	2,60%	2019-06-28	39 620	1 881 401	1 921 021
			152 077	15 552 901	15 704 978

Nästa års amortering beräknas uppgå till

152 077

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 400 824

Genomsnittsränta vid årets utgång

3,52%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

608 308

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

14 792 516



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Upplupet rep/underhåll	0	24 875
Förutbet månavgifter/hyror	1 006 692	965 359
Upplupna räntekostnader	50 254	50 591
Övriga interimskulder	19 000	0
Ber arvode för revision	16 500	16 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 092 446	1 057 013

Staffanstorp
.....
ort

2015-03-16
.....
datum

J. Nilsson
.....
Jörgen Nilsson

L. Claesson
.....
Laila Claesson

P. Jönsson
.....
Per Jönsson

Sven-Tore Gustafsson
.....
Sven-Tore Gustafsson

L. Strandberg
.....
Linda Strandberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-03-29

Leila Levhag
.....
Leila Levhag
Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson
.....
Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp 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
HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp för 2014.

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 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.

Lund den 29 / 3 2015


Leila Levhag
Av föreningen vald
revisor


Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp

Org nr 745000-3467

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	13 385 373	11 302 898
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	13 203 284	12 493 646
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	109 931	278 549
Minskning av fordringar	129 258	0
Ökning av korta skulder	0	0
Upptagande av nya lån	0	
Extraordinära intäkter	0	0
Summa årets inflöde	13 442 474	12 772 195
Pengar ut		
Driftskostnader	-5 832 282	-6 544 515
Underhåll enligt plan	-43 498	-1 017 813
Övriga externa kostnader	-1 464 155	-1 802 135
Personalkostnader	-222 178	-222 124
Övriga rörelsekostnader	0	0
Köp av anläggningstillgångar	-13 652 875	-31 338
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-559 471	-582 349
Ökning av fordringar	0	-36 201
Minskning av korta skulder	-249 324	-314 112
Amortering av lån	-152 077	-139 133
Extraordinära kostnader	0	0
Inkomstskatt		
Summa årets utflöde	-22 175 860	-10 689 720
Summan av kassaflödet	-8 733 386	2 082 475
Likvida medel vid årets slut	4 651 987	13 385 373



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Från och med år 2014 har årsredovisningarna fått ett delvis nytt utseende. Orsaken är att årsredovisningarna upprättats enligt med Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) beroende på om föreningen har tillämpat redovisningsprincipen K2 eller K3. Reglerna för att upprätta en förvaltningsberättelse i K2 är mycket strikta och det innebär att föreningen kan komplettera med en verksamhetsberättelse efter revisionsberättelsen med ytterligare information av intresse för årsredovisningens läsare.

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- verksamhetsberättelse (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar; balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen, bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året, vilka personer som är i tur att avgå och antalet protokollförda sammanträden. Därutöver får man veta antalet medlemmar i föreningen, hur många överlåtelser som skett under året och årsavgiftsnivån. Det görs även en beskrivning av fastigheten och man berättar vilket underhåll som gjorts under året och om planerat kommande underhåll.

VERKSAMHETSERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen kompletterar den betydligt kortare förvaltningsberättelsen i de föreningar som ställt upp sin årsredovisning enligt K2

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna visar resultatet underskott som kan täckas genom ianspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning ska man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna ska avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan.

Från och med 2014 är alla avskrivningsplaner raka, dvs. föreningens tillgångar skrivs av med ett lika stort belopp varje år under sin förväntade ekonomiska livslängd.

Avskrivningarna i K2 baseras på hela byggnaden och inga tillkommande underhållsåtgärder bokas som investeringar utan som underhåll enligt plan.

Avskrivningarna i K3 bygger på att föreningens byggnader delas in i komponenter med olika avskrivningstid. Nya stora underhållsåtgärder blir nya komponenter och får en egen avskrivningstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Alla fastighetsägare betalar årligen en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 7 112 kr för 2014, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet för 2014, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld.

