



**HSB Bostadsrättsförening**

**Annetorp**

Org nr 716438-4286

i Landskrona

**Årsredovisning**

**för räkenskapsåret**

**2013**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Annetorp i Landskrona (716438-4286) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Väringen 1 med adress Hedebyvägen 10-31, vilken innehåller 17 lägenheter och 1 lokal bostadsrätt med en total yta av 1 671 kvm. Föreningen bildades 1989.

### FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

### STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Lars Sandberg	2012
Vice ordförande	Anton Jedrejic	2013
Sekreterare	Carina Hedin	2013
Suppleant	Inger Johansson	2013
Utsedd av HSB	Håkan Andersson	

I tur att avgå vid kommande stämma är Lars Sandberg och suppleanten Inger Johansson.

### SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.  
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 15000 kr.

### FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Lars Sandberg                      Carina Hedin  
Inger Johansson                  Anton Jedrejic

### REVISORER

Revisor har varit Knut Kroon vald av föreningen samt revisor från Borevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Lars Sandberg med Anton Jedrejic som ersättare.

### VALBEREDNING

Valberedning har varit Knut Kroon. *nc*

### **MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **ÅRSAVGIFTER OCH HYROR**

Styrelsen har tagit beslut om att inte höja årsavgifterna för 2014.

Årsavgifterna för 2014 kvarstår därmed till i genomsnitt 715 kr/kvm.

### **FASTIGHETEN**

Ett ganska omfattande reparationsprogram har pågått sedan 2006 och avslutades under 2013 med att utvändiga takhuvorna över köksfläktarna byttes ut, enligt U-H-planen. Med detta ligger vi väl framme enligt denna.

Brf. Annetorp blir 25 år under 2014. Vid budgetmötet avsattes pengar för att under sommaren fira detta på något trevligt sätt. Två personer blev utsedda att ta fram och komma med förslag som styrelsen får ta ställning till.

### **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

I samband med besiktningen av ventilationen konstaterades att lösullen på vindarna behöver kompletteras. Detta blev inte gjort under året varför detta ska göras under 2014.

En del staket mellan trädgårdarna är uppruttna. Även stormarna under vintern hjälpte till att bryta söder vissa staket. Dessa måste bytas ut under året.

För övrigt bevakas underhållsplanen. *K*

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

### Resultat och ställning 2009 - 2013

<b>Belopp i Kkr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	1 462	1 462	1 462	1 425	1 390
Rörelseresultat	913	475	387	744	957
Årets resultat	452	-37	-141	217	343
Eget kapital	5 075	4 623	4 660	4 801	4 584
Balansomslutning	20 006	19 714	19 947	20 370	20 303
Soliditet	25%	23%	23%	24%	23%
Årsavgiftsnivå för bostäder,	717	717	717	699	682
Fond för yttre underhåll	384	407	519	110	-119

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 349 134
Årets resultat	452 491
<b>Summa</b>	<b>2 801 624</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-39 233
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	382 000
Balanserat resultat	2 458 857
<b>Summa</b>	<b>2 801 624</b>

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

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 461 812	1 461 814
Övriga intäkter		3	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 461 815</b>	<b>1 461 814</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll		-12 903	-46 879
Planerat underhåll		-39 233	-446 952
Drift	2	-118 674	-116 225
Teknisk förvaltning	3	-28 548	-27 746
Fastighetsskatt/avgift		-102 270	-102 270
Personalkostnader	4	-19 486	-18 724
Övriga kostnader	5	-76 619	-85 447
Avskrivningar	6	-150 799	-142 391
<b>Summa kostnader</b>		<b>-548 532</b>	<b>-986 634</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>913 283</b>	<b>475 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>913 283</b>	<b>475 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	7	32 381	48 170
Räntekostnader	8	-493 174	-560 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 793</b>	<b>-512 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>452 491</b>	<b>-37 224</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>452 491</b>	<b>-37 224</b>

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 124 727	18 275 526
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 124 727</b>	<b>18 275 526</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 125 227</b>	<b>18 276 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		1 848 033	1 414 177
Övriga fordringar	10	3 542	8 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 875	14 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 880 450</b>	<b>1 437 799</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 880 450</b>	<b>1 437 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 005 677</b>	<b>19 713 825</b>

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 889 757	1 889 757
Fond för yttre underhåll		383 719	406 671
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 273 476</b>	<b>2 296 428</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 349 134	2 363 405
Årets resultat		452 491	-37 224
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 801 624</b>	<b>2 326 182</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 075 100</b>	<b>4 622 609</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 329 662	14 527 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 329 662</b>	<b>14 527 386</b>
Fond för inre underhåll		329 369	365 161
Leverantörsskulder		38 188	5 959
Skatteskulder		34 455	20 925
Övriga skulder		42 770	12 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	156 133	159 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>600 916</b>	<b>563 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 005 677</b>	<b>19 713 825</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		16 253 000	16 253 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

## 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 14788296 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. *lc*



HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

### 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 2048 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt progressiva avskrivningsplaner som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

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

## NOTER

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	965 736	965 736
Årsavgifter, lokaler, momsreg.	536 244	536 244
Avgiftsbortfall, bostäder	-168	-168
Avsättning, inre fond	-40 000	-40 000
Övriga intäkter	2	0
Övriga intäkter, ej moms.	1	2
	<b>1 461 815</b>	<b>1 461 814</b> <i>kl</i>

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

<b>2 Drift</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
Snöröjning, sandning/saltning	8 384	1 976
El-avgifter	5 596	5 988
Va-avgifter	51 819	53 655
Renhållningsavgifter	52 876	54 605
	<b>118 674</b>	<b>116 225</b>
 <b>3 Teknisk förvaltning</b>		
Fastighetsförsäkring	10 033	9 768
Kabel-tv	18 515	17 978
	<b>28 548</b>	<b>27 746</b>
 <b>4 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	15 000	14 500
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	1 800
<b>Summa</b>	<b>17 000</b>	<b>16 300</b>
Sociala kostnader	2 486	2 424
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>19 486</b>	<b>18 724</b>
 <b>5 Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	441	622
Kontorsmateriel	0	296
Porton	510	517
Revisionsarvoden	6 706	6 452
Förvaltningsarvode,EF	48 328	45 128
Konsultarvoden	1 406	20 156
Övriga administrativa tjänster	2 044	335
Medlemsavgift, HSB Landskrona	9 100	9 100
Övriga kostnader	5 472	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	2 612	2 840
	<b>76 619</b>	<b>85 447</b>

16

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

<b>6 Avskrivningar</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
Avskrivning, byggnader	106 721	98 313
Avskrivning, om- och tillbyggn	44 078	44 078
	<b>150 799</b>	<b>142 391</b>
 <b>7 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	32 356	48 099
Ränteintäkter, skattebefriade	25	71
	<b>32 381</b>	<b>48 170</b>
 <b>8 Räntekostnader</b>		
Ränta, fastighetslån	493 174	560 381
Ränta för skatter och avgifter	0	192
	<b>493 174</b>	<b>560 573</b>
 <b>9 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Byggnader	17 213 057	17 213 057
Om- och tillbyggnader	1 211 245	958 519
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	0	252 726
Mark	774 474	774 474
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 198 776</b>	<b>19 198 776</b>
Ingående avskrivningar	-923 250	-780 859
Årets avskrivningar	-150 799	-142 391
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 074 049</b>	<b>-923 250</b>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>18 124 727</b>	<b>18 275 526</b>
 Fastighetens taxeringsvärde	13 636 000	13 636 000
varav mark	6 035 000	6 035 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

HSB:s Brf Annetorp i Landskrona  
716438-4286

10 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	3 542	8 789
	<b>3 542</b>	<b>8 789</b>

### 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 889 757	406 671	2 363 405	-37 224
Disponering enligt stämmobeslut		-22 952	-14 272	37 224
Årets resultat				452 491
Belopp vid årets utgång	<b>1 889 757</b>	<b>383 719</b>	<b>2 349 134</b>	<b>452 491</b>

### 12 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	197 724	145 274
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	790 896	581 095
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	13 341 042	13 801 017
<b>Summa</b>	<b>14 329 662</b>	<b>14 527 386</b>

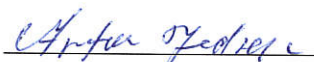
### 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror	127 324	116 513
Interimsskulder	28 809	43 227
	<b>156 133</b>	<b>159 740</b>

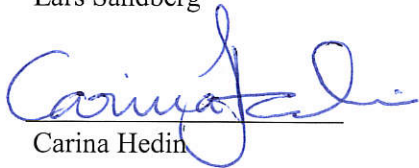
Landskrona den 25/3 2014



Lars Sandberg



Anton Jedrejčić



Carina Hedin



Håkan Andersson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 05/04- 2014.



Afrodita Cristea  
Revisors AB

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Av föreningen vald revisor  
Knut Kroon

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Annetorp, org.nr. 716438-4286

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annetorp 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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 upprättat 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 Annetorp 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 revisionsssed 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.

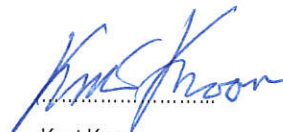
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 05/04 2014



Knut Kroon

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 pantar:** 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](http://www.landskrona.hsb.se)



**HSB – där möjligheterna bor**