



HSB Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Saturnus i Landskrona

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

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 9/10 2015. Extra föreningsstämma hölls den 24 mars 2015 avseende nya stadgar 2011 Version 4. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/6 2015.

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Håkan Andersson	2014
Vice ordförande	Ismo Grönholm	2015
Sekreterare	Bo Strandberg	2014
Ledamot	Hans Sjögren	2014
Ledamot	Cybelle Moss	2015
Ledamot	Martin Olsson	2015
Suppleant	Anita Möller	2015
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Andersson, Bo Strandberg och Hans Sjögren samt suppleanten Anita Möller.

Firmatecknare är Håkan Andersson, Ismo Grönholm, Bo Strandberg och Cybelle Moss.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten. *AK*

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 sammanlagt utbetalats 68263 kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Under 2015 har dammtätning av golvet och linjemålning i garage utförts.

Områdets markstensbeläggning har justerats med anledning av sättningar.

Ny torktumlare har införskaffats.

2014 avslutades arbetena med att byta ut fastighetens belysning. Alla armaturer är nu av den moderna och energisnåla LED-typen. Resultatet har gjort att elenergiförbrukningen har minskat kraftigt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 17 oktober 2015.

Under hösten 2015 har entreprenadupphandling gjorts för renovering av fasad och plåtarbeten avseende gårdssidan. Arbetena kommer att utföras under 2016.

Lekplatsernas utrustning kommer att åtgärdas och fräschas upp. Planering och förslag på ny utformning kommer att påbörjas under 2016.

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 70 445 770 kronor.

Under året har föreningen amorterat 745 172 kronor.

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

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

Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att låta årsavgiften vara oförändrad för 2016. Det gynnsamma ränteläget samt sänkning av energikostnaden under de senaste åren samt omförhandling av avtal med Comhem gjorde att avgiftshöjning inte behövdes göras.

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.

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 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

För att öka transparensen i föreningens verksamhet antogs HSBs Kod för bostadsrättsföreningar vid extra föreningsstämma.

Under året har Brf. Saturnus hemsida fått ett nytt och fräscht utseende. 

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

Resultat och ställning 2011 - 2015

Belopp i Kkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 521	8 517	8 198	1 462	7 950
Rörelseresultat	3 949	3 250	3 766	2 712	3 938
Årets resultat	2 083	1 163	1 329	-37	-141
Eget kapital	18 786	16 703	5 075	4 623	4 660
Balansomslutning	90 842	89 171	20 006	19 714	19 947
Soliditet	21%	19%	25%	23%	23%
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	890	890	858	841	833
Fond för yttre underhåll	3 308	2 017	384	407	519

**Ingår vatten, värme och renhållning*

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 593 697
Årets resultat	2 083 050
Summa	4 676 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-266 755
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 845 000
Balanserat resultat	3 098 503
Summa	4 676 747

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

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

RESULTATRÄKNING

	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 521 252	8 516 602
Övriga intäkter		1 039	607
Summa rörelseintäkter		8 522 291	8 517 209
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 230 035	-3 931 102
Personalkostnader	3	-146 504	-138 801
Övriga externa kostnader	4	-346 527	-348 036
Avskrivningar		-849 731	-849 726
Summa kostnader		-4 572 797	-5 267 666
Bruttoresultat		3 949 494	3 249 543
Rörelseresultat		3 949 494	3 249 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter	5	18 144	39 715
Räntekostnader	6	-1 884 588	-2 126 448
Summa finansiella poster		-1 866 444	-2 086 733
Resultat efter finansiella poster		2 083 050	1 162 810
Årets resultat		2 083 050	1 162 810

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 012 332	85 858 583
Maskiner och inventarier	8	6 945	10 425
Summa materiella anläggningstillgångar		85 019 277	85 869 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 019 777	85 869 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	5 613 440	3 171 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	208 709	129 192
Summa kortfristiga fordringar		5 822 150	3 301 032
Summa omsättningstillgångar		5 822 150	3 301 032
SUMMA TILLGÅNGAR		90 841 927	89 170 540

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

BALANSRÄKNING

NOT 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 801 758	10 801 758
Fond för yttre underhåll		3 307 843	2 016 775
Summa bundet eget kapital		14 109 601	12 818 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 593 697	2 721 955
Årets resultat		2 083 050	1 162 810
Summa fritt eget kapital		4 676 747	3 884 765
Summa eget kapital		18 786 348	16 703 298
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	69 700 598	70 428 226
Summa långfristiga skulder		69 700 598	70 428 226
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		745 172	762 716
Leverantörsskulder		573 237	228 596
Aktuella skatteskulder		9 063	6 047
Övriga skulder	14	247 134	250 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	780 374	791 259
Summa kortfristiga skulder		2 354 980	2 039 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 841 927	89 170 540
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		439 150	585 550
		439 150	585 550

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

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 skrivits av enligt en progressiv plan på 60 år. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår.

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, beskattas 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	2015	2014
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	154 080	149 158
Hyror, garage/biluppst.plats	323 568	328 490
Övriga hyror	10 200	10 900
Årsavgifter, bostäder	8 033 832	8 033 832
Hyresbortfall, garage/p-plats	-428	-5 778
	8 521 252	8 516 602

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

2 Drift	2015	2014
Felavhjälpande underhåll	269 406	487 043
Snöröjning, sandning/saltning	11 206	12 606
Planerat underhåll	266 755	664 932
El-avgifter	192 424	247 064
Fjärrvärme	726 882	770 804
Va-avgifter	320 988	317 375
Renhållningsavgifter	209 233	241 272
Fastighetsförsäkring	68 125	70 885
Föreningsavgälder	146 400	146 400
Kabel-tv	149 820	148 184
Fastighetsskatt	150 771	147 989
Fastighetsskötsel enligt avtal	578 430	570 839
Serviceavtal installationer	139 595	105 710
	3 230 035	3 931 102

3 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	4 375	0
Vicevärdsarvoden	44 496	44 496
Revisionsarvode	3 324	3 338
Styrelsearvoden	71 511	69 750
Sociala avgifter	22 798	21 217
	146 504	138 801

4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	2 290	0
Förbrukningsmaterial	204	1 918
Tvättmedel	23 375	23 374
Försäkring och skatt	0	195
Gåvor	500	658
Kontorsmateriel	7 052	2 523
Telefon	11 519	9 963
Datakommunikation	8 924	8 924
Porton	381	309
Revisionsarvoden	9 038	8 500
Förvaltningsarvode,EF	205 604	202 425
Konsultarvoden	9 375	15 184
Övriga administrativa tjänster	6 518	6 351
Medlemsavgift, HSB Landskrona	36 100	36 100
Övriga kostnader	15 764	8 889
Bidrag o gåva, föreningsverks.	0	77
Föreningsstämma/styr.sammantr.	5 564	12 123
Föreningsverksamhet	4 320	10 523
	346 527	348 036

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

5 Ränteintäkter		
	2015	2014
Ränteintäkter	18 131	39 115
Ränteintäkter, skattebefriade	13	600
	18 144	39 715
6 Räntekostnader		
	2015	2014
Ränta, fastighetslån	1 884 588	2 126 448
	1 884 588	2 126 448
7 Byggnader och mark		
	2015-12-31	2014-12-31
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	-37 808 776	-36 962 525
Årets avskrivningar	-846 251	-846 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 655 027	-37 808 776
Utgående planenligt restvärde	85 012 332	85 858 583
Fastighetens taxeringsvärde	62 977 000	62 977 000
varav mark	11 200 000	11 200 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
8 Maskiner och inventarier		
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 075	35 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 075	35 075
Ingående avskrivningar	-24 650	-21 175
Årets avskrivningar	-3 480	-3 475
Ackumulerade avskrivningar	-28 130	-24 650
Utgående planenligt restvärde	6 945	10 425

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2015-12-31	2014-12-31	
Andel i HSB Landskrona		500	500	
		500	500	
10 Övriga fordringar		2015-12-31	2014-12-31	
Skattekonto		2 134	2 121	
Hsb i avräkning		5 611 306	3 169 719	
		5 613 440	3 171 840	
11 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31	
Interimsfordringar		208 709	129 192	
		208 709	129 192	
12 Eget kapital				
	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	2 016 775	2 721 955	1 162 810
Disponering enligt stämmobeslut		1 291 068	-128 258	-1 162 810
Årets resultat				2 083 050
Belopp vid årets utgång	10 801 758	3 307 843	2 593 697	2 083 050
13 Skulder till kreditinstitut		2015-12-31	2014-12-31	
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år		745 172	762 716	
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år		2 980 688	3 050 864	
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år		66 719 910	67 377 362	
		70 445 770	71 190 942	
14 Övriga skulder		2015-12-31	2014-12-31	
Fond för inre underhåll		169 083	174 723	
Utgående mervärdesskatt		37 129	36 862	
Personalens källskatt		22 561	22 033	
Betalda sociala avgifter		18 361	16 780	
		247 134	250 398	

40

HSB:s Brf Saturnus i Landskrona
716439-3956

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31

2014-12-31

Förutbetalda hyror

694 892

633 016

Interimsskulder

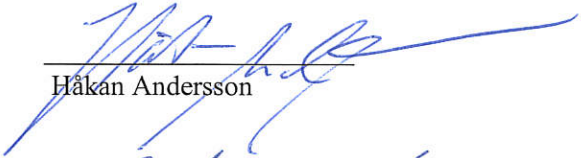
85 482

158 243

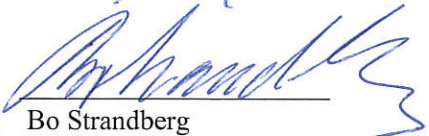
780 374

791 259

Landskrona den 12/4 2016

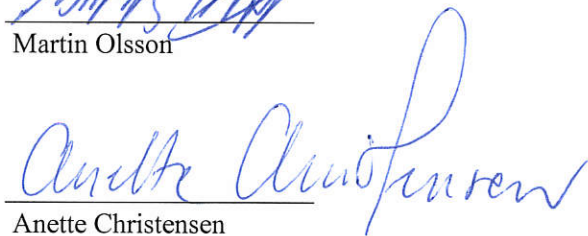

Håkan Andersson


Ismo Grönholm


Bo Strandberg


Martin Olsson


Cybelle Moss

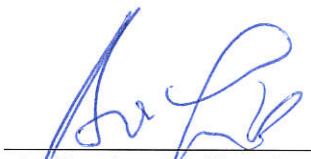

Anette Christensen

Hans-Erik Sjögren
Avliden

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2016.


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 2015

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 2015 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.

Landskrona den 12/4 2016



Bo Lind

Av föreningen vald
revisor



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige 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