

**Bostadsrättsföreningen**

**Sofia Albertina**

**Org nr 769617-4445**

**i Landskrona**

**Årsredovisning**

**för räkenskapsåret**

**2013**

DLN

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Sofia Albertina (769617-4445) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Havsörnen 2 med adress Kungsgatan 7 och Södra Långgatan 6, vilken innehåller 16 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt med en total yta av 1 645 kvm. Föreningen bildades 2007.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2013.

Extra föreningsstämma hölls den 1 juli 2013. Vid extra stämman behandlades frågan om styrelsens konstituering.

## STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Bengt Jeppsson
Vice ordförande	Daniel Pettersson
Sekreterare	Mattias Sliper
Kassör	Fredrik Svahn
Ledamot	Dag Videke
Suppleant	Jan Nilsson
Suppleant	Bengt Ohlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Daniel Pettersson.

## SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit fyra sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Bengt Jeppsson	Dag Videke
Mattias Sliper	

## REVISORER

Revisorer har varit Sven Flood som suppleant vald av föreningen samt KPMG med huvudansvarig Per Jacobsson.

## VALBEREDNING

Valberedningen har varit Clas Lernesjö och Elise Johansson sammankallande.

### **ANSTÄLLDA**

Föreningen har inga anställda.  
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 0 kr.

### **MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16.  
Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.  
Uppsägning och avflyttning av hyrd källarlokal.

### **ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 6,5 % from den 1 juni 2013.  
Styrelsen har tagit beslut att höja avgiften med 3 % from den 1 januari 2014.

Årsavgifter för 2014 uppgår i genomsnitt till 748 kr/kvm.

### **FASTIGHETEN**

- Underhåll på fastigheten har gjort enligt underhållsplanen.
- HSB har anlåtats för trappstädning och snöskottning.
- SF Mark och Trädgård har anlåtats för uteskötsel av fastighet, 2 timmar/vecka.
- Brandsläckare har installerats i trapphus.
- 4 st lägenheter har fått utbyta köksfläktar till passiva kåpor.
- Ny entréskylt med namn i mässing.
- Igenmurning av väggparti i källare för att få avskilda källarlokal.
- Källardörr mot Södra Långgatan har fått låsbom.
- Ny gårdsgrill och nytt gårdsparasoll har köpts in.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Styrelsen räknar med sänkt räntekostnad då flera lån har skrivits om under 2013.

### **FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Ny brandlucka installeras på plan 4.  
Underhåll under 2014 enligt gällande underhållsplan.

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

### 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	1 141	1 099	1 032	923	996
Rörelseresultat	515	373	466	268	340
Årets resultat	161	-9	59	-73	10
Eget kapital	13 805	13 644	13 653	13 594	13 666
Balansomslutning	23 639	23 583	23 546	23 679	22 692
Soliditet	58%	58%	58%	57%	60%
Årsavgiftsnivå för bostäder,	708	682	641	573	554
Fond för yttre underhåll	83	62	16	0	0

### Förslag till resultatdisposition

Ansamlad förlust	-58 900
Årets resultat	160 764
<b>Summa</b>	<b>101 864</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-11 950
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	195 000
Balanserat underskott	-81 186
<b>Summa</b>	<b>101 864</b>

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

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 140 607	1 098 936
Övriga intäkter		1 298	18
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 141 905</b>	<b>1 098 954</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll		-31 945	-41 587
Planerat underhåll		-11 950	-89 172
Drift	2	-305 333	-316 036
Teknisk förvaltning	3	-76 734	-61 586
Fastighetsskatt/avgift		-19 360	-21 840
Övriga kostnader	4	-52 518	-69 055
Avskrivningar	5	-128 993	-127 049
<b>Summa kostnader</b>		<b>-626 833</b>	<b>-726 325</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>515 072</b>	<b>372 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>515 072</b>	<b>372 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	4 644	2 857
Räntekostnader	7	-358 952	-384 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 308</b>	<b>-381 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>160 764</b>	<b>-9 068</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>160 764</b>	<b>-9 068</b>

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 219 211	23 333 467
Maskiner och inventarier	9	14 736	29 473
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 233 947</b>	<b>23 362 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 233 947</b>	<b>23 362 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		368 737	202 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 427	17 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405 164</b>	<b>219 567</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>405 165</b>	<b>219 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 639 111</b>	<b>23 582 508</b>

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 109 252	13 109 252
Egna insatser		510 747	510 747
Fond för yttre underhåll		82 861	62 033
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 702 860</b>	<b>13 682 032</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-58 900	-29 004
Årets resultat		160 764	-9 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>101 864</b>	<b>-38 072</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 804 724</b>	<b>13 643 960</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 590 951	9 714 687
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 590 951</b>	<b>9 714 687</b>
Leverantörsskulder		84 491	86 115
Skatteskulder		41 200	42 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	117 745	95 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>243 436</b>	<b>223 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 639 111</b>	<b>23 582 508</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		9 763 000	9 763 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

## 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 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.



Brf Sofia Albertina  
769617-4445

### 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 50-årig progressiv plan som sträcker sig till 2057 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,3 % av anskaffningsvärdet.

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

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

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

### NOTER

#### 1 Nettoomsättning

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Hyror, lokaler	7 533	7 260
Årsavgifter, bostäder	1 133 074	1 091 676
	<b>1 140 607</b>	<b>1 098 936</b>

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

<b>2 Drift</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
Förbrukningsmaterial	218	1 138
El-avgifter	42 871	46 212
Fjärrvärme	183 112	182 882
Va-avgifter	44 588	51 602
Renhållningsavgifter	34 544	34 202
	<b>305 333</b>	<b>316 036</b>
 <b>3 Teknisk förvaltning</b>		
Fastighetsförsäkring	9 598	9 344
Kabel-tv	12 774	12 404
Fastighetsskötsel enligt avtal	50 218	31 185
Serviceavtal installationer	4 144	8 653
	<b>76 734</b>	<b>61 586</b>
 <b>4 Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmateriel	787	0
Telefon	2 361	2 276
Porton	645	568
Revisionsarvoden	10 850	16 250
Förvaltningsarvode,EF	29 554	37 138
Konsultarvoden	5 156	4 750
Övriga administrativa tjänster	2 465	5 587
Övriga kostnader	0	900
Föreningsstämma/styr.sammantr.	700	1 586
	<b>52 518</b>	<b>69 055</b>
 <b>5 Avskrivningar</b>		
Avskrivning, byggnader	37 166	34 307
Avskrivning, om- och tillbyggn	77 090	72 750
Avskrivning, inventarier	14 737	19 992
	<b>128 993</b>	<b>127 049</b>

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

<b>6 Ränteintäkter</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ränteintäkter	4 644	2 857
	<b>4 644</b>	<b>2 857</b>
<b>7 Räntekostnader</b>		
Ränta, fastighetslån	358 761	383 973
Ränta för skatter och avgifter	191	264
Räntekostnad, avräkningsmedel	0	316
	<b>358 952</b>	<b>384 553</b>
<b>8 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Byggnader	14 294 635	14 294 635
Om- och tillbyggnader	5 399 235	5 399 235
Mark	4 035 000	4 035 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 728 870</b>	<b>23 728 870</b>
Ingående avskrivningar	-395 403	-288 346
Årets avskrivningar	-114 256	-107 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-509 659</b>	<b>-395 403</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>23 219 211</b>	<b>23 333 467</b>
Fastighetens taxeringsvärde	8 392 000	7 992 000
varav mark	1 992 000	1 792 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
<b>9 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	99 959	99 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 959</b>	<b>99 959</b>
Ingående avskrivningar	-70 486	-50 494
Årets avskrivningar	-14 737	-19 992
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 223</b>	<b>-70 486</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>14 736</b>	<b>29 473</b>

DW

Brf Sofia Albertina  
769617-4445

## 10 Eget kapital

	<b>Egna insatser</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat - resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	510 747	13 109 252	62 033	-29 004	-9 068
Disponering enligt stämmobeslut			20 828	-29 896	9 068
Årets resultat					160 764
Belopp vid årets utgång	<b>510 747</b>	<b>13 109 252</b>	<b>82 861</b>	<b>-58 900</b>	<b>160 764</b>

## 11 Skulder till kreditinstitut

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	137 939	97 552
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	551 756	390 208
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	8 901 256	9 226 927
<b>Summa</b>	<b>9 590 951</b>	<b>9 714 687</b>


## 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

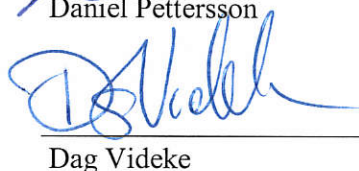
Förutbetalda hyror	84 803	59 702
Interimsskulder	32 942	35 372
	<b>117 745</b>	<b>95 074</b>

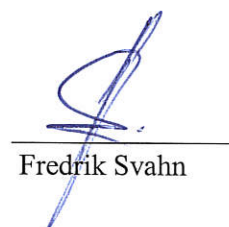
Landskrona den 23/4 2014

  
Bengt Jeppsson

  
Daniel Pettersson

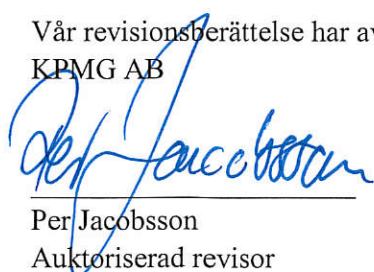
  
Mattias Sliper

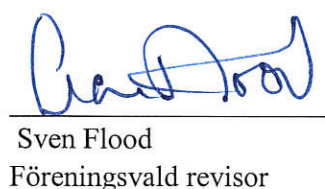
  
Dag Videke

  
Fredrik Svahn

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/5 2014.  
KPMG AB

  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

  
Sven Flood  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofia Albertina, org. nr 769617-4445

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofia Albertina 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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Bostadsrättsföreningen Sofia Albertinas 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofia Albertina 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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 12/5-2014

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Sven Flood  
Föreningsvald 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**