



HSB Bostadsrättsförening

Vallen

Org nr 744000-0151

i Landskrona

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2013

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vallen i Landskrona (744000-0151) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 1 med adress Timmermansgatan 2 A-E, vilken innehåller 29 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med hyresrätt med en total yta av 1 429 kvm. Föreningen bildades 1936.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2013.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Annette Jönsson	2013
Vice ordf.	Christina Andersson	2012
Ledamot	Anna Nyberg	2012
Ledamot	Ulf Bergman	2013
Ledamot	Jamie Telin	2013
Suppleant	Jannice Persson	2013
Utsedd av HSB	Bertil Svensson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christina Andersson och Anna Nyberg, samt suppleanten Jannice Persson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 4 st sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Annette Jönsson	Anna Nyberg
Christina Andersson	Bertil Svensson

REVISORER

Revisor har varit Andreas Jansson vald av, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Annette Jönsson med Christina Andersson som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Christina Andersson sammankallande och Anna Nyberg.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd under året har varit efter Sven Jönsson från HSB Landskrona.

Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 36 215 kr.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt 15 300 kr utbetalats.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes under 2013 med 0,7 %.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från 1 januari 2014 med 1 %. Årsavgifterna för 2014 uppgår till i genomsnitt 1 110 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 7/7 2013 av vicevärden Sven Jönsson och HSB ledamoten Bertil Svensson.

Resultatet av besiktningen visade på att inga åtgärder behövde göras på fastigheten.

Vidare har återkommande kontroll av fastigheten och kontroll av brandskyddet gjorts av vicevärden under året.

I januari 2013 stod brf Vallens nybyggda miljöhus färdigt att användas.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 % under 2014 för att få en budget i balans.

HSB Landskronas kundekonom arbetar med att göra fördelaktiga omplaceringar av föreningens lån. Inga större investeringar är planerade för det kommande året.

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Det finns inga planerade underhåll enligt underhållsplanen det kommande året.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Inga fritids- eller medlemsverksamheter har skett under 2013.

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

Resultat och ställning 2009 - 2013

Belopp i Kkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 549	1 542	1 506	1 467	1 476
Rörelseresultat	546	643	634	552	594
Årets resultat	39	101	41	104	102
Eget kapital	2 051	2 012	1 911	1 870	1 766
Balansomslutning	15 298	15 374	15 417	15 505	15 526
Soliditet	13%	13%	12%	12%	11%
Årsavgiftsnivå för bostäder,	1 099	1 091	1 066	1 039	1 039
Fond för yttre underhåll	1 818	1 689	1 589	1 504	1 434

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	170 724
Årets resultat	38 691
Summa	209 415

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	125 000
Balanserat resultat	84 415
Summa	209 415

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

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 549 218	1 541 904
Övriga intäkter		609	56
Summa intäkter		1 549 827	1 541 960
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-92 449	-13 194
Drift	2	-286 598	-314 988
Teknisk förvaltning	3	-151 826	-148 292
Fastighetsskatt/avgift		-21 175	-27 698
Personalkostnader	4	-24 679	-19 236
Övriga kostnader	5	-139 222	-121 674
Avskrivningar	6	-288 007	-253 554
Summa kostnader		-1 003 956	-898 636
Bruttoresultat		545 871	643 324
Rörelseresultat		545 871	643 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	18 890	24 119
Räntekostnader	8	-526 070	-566 787
Summa finansiella poster		-507 180	-542 668
Resultat efter finansiella poster		38 691	100 655
Årets resultat		38 691	100 655

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 100 285	14 388 292
Summa materiella anläggningstillgångar		14 100 285	14 388 292
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Landskrona		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 100 785	14 388 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB i avräkning		1 080 293	950 622
Övriga fordringar	10	53 455	21 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 133	13 718
Summa kortfristiga fordringar		1 196 881	985 398
Summa omsättningstillgångar		1 196 881	985 398
SUMMA TILLGÅNGAR		15 297 665	15 374 190

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		1 818 055	1 689 055
Summa bundet eget kapital		1 841 155	1 712 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 724	199 069
Årets resultat		38 691	100 655
Summa fritt eget kapital		209 415	299 724
Summa eget kapital		2 050 571	2 011 880
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 008 171	13 122 479
Summa långfristiga skulder		13 008 171	13 122 479
Fond för inre underhåll		4 038	4 038
Leverantörsskulder		53 225	48 528
Skatteskulder		201	2 135
Övriga skulder		8 857	8 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	172 602	176 729
Summa kortfristiga skulder		238 923	239 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 297 665	15 374 190
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		14 153 000	14 153 000
varav i eget förvar		110 000	110 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

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

Intäktredovisning 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 289759 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.

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

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 om- och tillbyggnader sker enligt progressiva avskrivningsplaner på 30 - 50 år och rak plan på 30 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

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	10 008	9 936
Årsavgifter, bostäder	1 542 624	1 531 968
Hysesbortfall, lokaler	-3 414	0
	1 549 218	1 541 904

2 Drift

Snöröjning, sandning/saltning	2 925	5 250
El-avgifter	32 860	30 096
Fjärrvärme	145 227	151 174
Va-avgifter	62 263	72 508
Renhållningsavgifter	43 323	55 960
	286 598	314 988

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

3 Teknisk förvaltning	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	9 679	9 456
Kabel-tv	16 247	15 776
Fastighetsskötsel enligt avtal	125 900	123 060
	151 826	148 292
4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	15 300	14 300
Övriga arvoden och ersättningar	4 350	1 500
Summa	19 650	15 800
Sociala kostnader	5 029	3 436
(Varav pensionskostnader)	0	-962
Summa personalkostnader	24 679	19 236
5 Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial	0	1 658
Porton	1 063	1 134
Revisionsarvoden	7 925	7 626
Förvaltningsarvode,EF	64 875	59 071
Vicevärdsarvode, hsb	36 215	34 775
Konsultarvoden	5 675	833
Övriga administrativa tjänster	8 424	3 877
Medlemsavgift, HSB Landskrona	12 700	12 700
Övriga kostnader	2 250	0
Föreningsstämma/styr.sammantr.	95	0
	139 222	121 674
6 Avskrivningar		
Avskrivning, om- och tillbyggn	288 007	253 554
	288 007	253 554

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

7 Ränteintäkter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Ränteintäkter	18 850	24 119
Ränteintäkter, skattebefriade	40	0
	18 890	24 119
 8 Räntekostnader		
Ränta, fastighetslån	526 052	566 756
Ränta för skatter och avgifter	18	31
	526 070	566 787
 9 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	121 750	121 750
Om- och tillbyggnader	16 356 855	16 198 850
Årets anskaffning, om- och tillbyggnad	0	158 005
Mark	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 638 605	16 638 605
Ingående avskrivningar	-2 250 314	-1 996 760
Årets avskrivningar	-288 007	-253 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 538 321	-2 250 314
 Utgående planenligt restvärde	14 100 285	14 388 292
 Fastighetens taxeringsvärde	6 986 000	6 534 000
varav mark	1 755 000	1 659 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 848	55 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 848	55 848
Ingående avskrivningar	-55 848	-55 848
Ackumulerade avskrivningar	-55 848	-55 848
Utgående planenligt restvärde	0	0

10 Övriga fordringar

Årsavgifts- o hyresfordringar	46 500	21 058
Skattefordringar	6 955	0
	53 455	21 058

11 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

Interimsfordringar	63 133	13 718
	63 133	13 718

12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 100	1 689 055	199 069	100 655
Disponering enligt stämmobeslut		129 000	-28 345	-100 655
Årets resultat				38 691
Belopp vid årets utgång	23 100	1 818 055	170 724	38 691

13 Skulder till kreditinstitut


Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	114 308	131 225
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	457 232	524 899
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	12 436 631	12 466 355
Summa	13 008 171	13 122 479

70

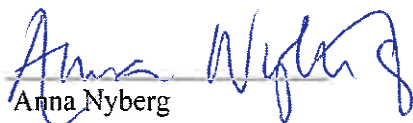
HSB:s Brf Vallen i Landskrona
744000-0151

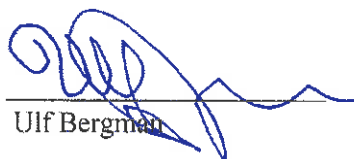
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	86 591	90 451
Interimsskulder	86 011	86 278
	172 602	176 729


Landskrona den 25/3 2014


Annette Jönsson


Christina Andersson


Anna Nyberg



Ulf Bergman

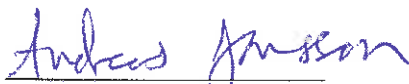

Jamie Telin


Bertil Svensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21/5 2014.


BoRevision AB
Johanna Predal
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Av föreningen vald revisor
Andreas Jansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen, org.nr. 744000-0151

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen 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 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 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 Vallen 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 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

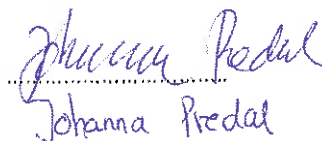
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 215 2014



Andreas Jansson

Av föreningen vald
revisor



Johanna Predal
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 pant: 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. Revisorererna 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