



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby

Org nr 716439-0911

RÄKENSKAPSÅRET

2015-01-01 - 2015-12-31



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby (716439-0911) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 23:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1992 på fastigheten Tvärskeppet 2 och Absiden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Östanbäcksvägen, 1-83 i Södra Sandby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 334
3	37	3 458
4	6	714
	64	5 505

Garage 64

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

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Alexander Ranstam	ordförande
Jozefina Simic	vice ordförande
Carina Carlsson	sekreterare
Ronny Nilsson	kassör
Pär Spjuth	styrelseledamot
Karin Strandberg	styrelseledamot
Mattias Kärfve	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit

Hugo Erik Jarlbrink

samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund





Extra föreningsstämma angående införande av parkeringskontroll hölls den 2015-12-06 vari 29 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att införa parkeringskontroll med tillstånd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi AB	elavtal
Kraftringen AB	uppvärmning med naturgas
Comhem AB	kabel-TV
Comhem AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 16 oktober 2015 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Mindre underhållsarbeten på mark och trädgård.

Montering av fallskydd till sotare.

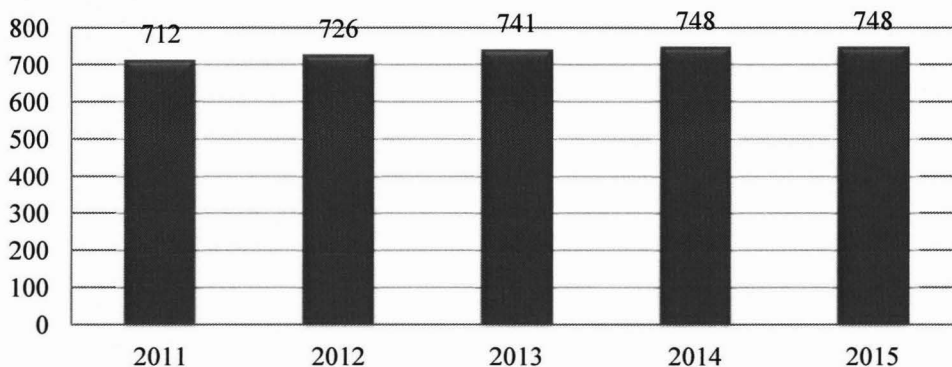
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2016-01-01.

Planen är att inte göra några större ändringar av årsavgiften de närmsta åren, lägre räntor ger överskott i föreningens ekonomi som kommer att användas till amorteringar av föreningens lån.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 908 008 kr. Under året har föreningen amorterat 1 143 784 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Finansieringsstrategi

Föreningen har för avsikt att hålla en hög amorteringstakt på föreningens lån. *OK*



Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Medlemsinformation

Under året har 6 (1) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 83 (85). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 324	4 330	4 297	4 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	616	-300	439	220
Eget kapital, tkr	11 552	10 936	11 236	10 797
Taxeringsvärde, tkr	46 687	51 658	51 658	51 658
-----varav byggnad, tkr	28 594	29 479	29 479	29 479
Soliditet	18%	17%	17%	17%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	748	748	741	726
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 248	9 455	9 572	9 682
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	220	269	317	380
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	109%	101%	102%	102%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	151	89	62	28
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	48	195	42	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	132	132	120	113

En snittlägenhet på 86 m² kan förenklat sägas vara belånad med 795 300 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 86 m² belöper en månadsavgift om ca 5 400 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-193 885
Årets resultat	615 662
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-831 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	262 919
Summa till stämmans förfogande	-146 304

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-146 304
-------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

OM

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 323 623	4 330 304
Övriga rörelseintäkter		4 770	3 500
Summa rörelseintäkter		4 328 393	4 333 804
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 669 466	-2 333 516
Övriga externa kostnader	3	-55 770	-49 118
Personalkostnader	4	-53 336	-53 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-724 817	-724 789
Summa rörelsekostnader		-2 503 389	-3 161 116
Rörelseresultat		1 825 004	1 172 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 195	6 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 536	-1 478 947
Summa finansiella poster		-1 209 341	-1 472 596
Resultat efter finansiella poster		615 662	-299 908
Årets resultat		615 662	-299 908

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		615 662	-299 908
Reservering till fond för yttre underhåll		-831 000	-488 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		262 919	1 072 116
Över-/underskott efter disposition av underhåll		47 581	284 208

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

94

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

60 695 242

61 420 059

Summa materiella anläggningstillgångar

60 695 242

61 420 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**60 695 742****61 420 559****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

890

0

Övriga fordringar

7

41 747

651 936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

63 919

64 808

Summa kortfristiga fordringar

106 555

716 744

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

689 003

0

Summa kortfristiga placeringar

689 003

0

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 508 175

1 592 227

Summa kassa och bank

1 508 175

1 592 227

Summa omsättningstillgångar**2 303 734****2 308 972****SUMMA TILLGÅNGAR****62 999 475****63 729 530**

14

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 428 987	8 428 987
Fond för yttre underhåll		3 269 071	2 700 990
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 698 058	11 129 977
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-761 966	106 023
Årets resultat		615 662	-299 908
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-146 304	-193 885
Summa eget kapital		11 551 754	10 936 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	50 264 224	51 408 008
Summa långfristiga skulder		50 264 224	51 408 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	643 784	643 784
Leverantörsskulder		86 590	274 057
Skatteskulder		0	16 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	453 123	451 291
Summa kortfristiga skulder		1 183 497	1 385 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 999 475	63 729 530

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	14	57 923 000	57 923 000
Summa ställda säkerheter		57 923 000	57 923 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

OK



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 2014 var första året som bostadsrättsföreningen följde BFNAR 2009:1 jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 97 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 0,94% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Årets avskrivning på gaspannor motsvarar 5,00 % av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

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

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

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

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering. I årsredovisningen för 2014 låg underhåll enligt plan som egen post i resultaträkningen. I enlighet med de uppställningsformer som finns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) finns i årsredovisningen för 2015 inte längre någon egen post för underhåll enligt plan. Redovisade värden har istället inkluderats i posten driftskostnader.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter övrigt	197 964	200 544
Årsavgifter bostäder	4 116 984	4 116 984
Intäkter pant, överlåtelse	8 675	7 326
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	5 450
Summa nettoomsättning	4 323 623	4 330 304



2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	304 661	139 110
Underhåll enligt plan	262 919	1 072 116
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	488	2 180
Lokalvård, städning	3 833	0
Snöröjning	13 642	12 583
El	15 522	29 478
Uppvärmning	43 590	26 564
Vatten, avlopp	123 688	133 219
Renhållning	106 494	117 552
Kabel-TV, internet	61 676	61 768
Fastighetsförsäkringspremier	36 541	36 301
Fastighetsskatt	350 152	383 908
Förvaltningsavtal	346 260	318 738
Summa drift	1 669 466	2 333 516

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Externt revisionsarvode	8 388	8 000
Kostnader pant, överlåtelse	14 876	13 039
Övriga förvaltningskostnader	12 306	7 879
Medlemsavgifter	20 200	20 200
Summa övriga externa kostnader	55 770	49 118

4 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelsen	40 983	41 200
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	10 853	10 993
Summa personalkostnader	53 336	53 693

**5 Byggnader och mark****2015-12-31 2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år 2111
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	61 054 200	-5 678 009	-570 889	120	54 805 302
Ursprunglig mark	3 581 000				3 581 000
Värme	3 078 552	-615 684	-153 928		2 308 940
Byggnader	67 713 752	-6 293 693	-724 817		60 695 242

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 132 752	64 132 752
Ingående anskaffningsvärden mark	3 581 000	3 581 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 713 752	67 713 752

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 293 693	-5 568 904
Årets avskrivningar	-724 817	-724 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 018 510	-6 293 693

Redovisat värde**60 695 242 61 420 059****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	28 594 000	29 479 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	18 093 000	22 179 000
Summa taxeringsvärde	46 687 000	51 658 000

Fastighetsbeteckning

Absiden 1 m.fl.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2015-12-31 2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar**2015-12-31 2014-12-31**

Skattekonto	405	1 735
Skattefordringar	30 877	0
Avräkningskonto HSB Skåne	10 465	650 201
Summa övriga fordringar	41 747	651 936

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Förutbetald va	10 500	12 848
Förutbetald försäkring	37 029	36 541
Förutbetald kabel-tv	15 735	15 419
Upplupna ränteintäkter	655	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 919	64 808

QH



HSB - där möjligheterna bor

9 Övriga kortfristiga placeringar**2015-12-31 2014-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,90%	2016-02-22	689 003	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			689 003	0

10 Kassa och bank**2015-12-31 2014-12-31**

Handkassa			2 929	1 561
Sparbanken Skåne			647 754	847 473
Sparbanken Skåne transaktionskonto			857 493	743 194
Summa kassa och bank			1 508 175	1 592 227

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 428 987	0	2 700 990	106 023	-299 908	10 936 092
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				-299 908	299 908	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			831 000	-831 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-262 919	262 919		0
Årets resultat					615 662	615 662
Belopp vid årets utgång	8 428 987	0	3 269 071	-761 966	615 662	11 551 754

12 Skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,50%	2015-05-28	0	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hyp AB	2,72%	2016-03-29	343 784	12 891 885	13 235 669
Swedbank Hyp AB	1,03%	2017-03-24	100 000	9 075 000	9 175 000
Swedbank Hyp AB	3,31%	2017-04-27	0	9 725 000	9 725 000
Swedbank Hyp AB	1,16%	2018-02-23	600 000	8 616 123	9 216 123
Swedbank Hyp AB	2,53%	2018-04-11	100 000	9 100 000	9 200 000
			1 143 784	50 908 008	52 051 792

Nästa års amortering beräknas uppgå till

643 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**50 264 224 51 408 008**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,23%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

2 575 136

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

47 689 088

GM



13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2015-12-31** **2014-12-31**

Förutbetalda månavgifter/hyror	348 005	342 374
Upplupna räntekostnader	96 818	100 917
Beräknat arvode för revision	8 300	8 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 123	451 291

14 Fastighetsinteckning **2015-12-31** **2014-12-31**

Uttagna pantbrev i fastighet	57 923 000	57 923 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	57 923 000	57 923 000

Södra Sandby 2/4-2016

ort och datum

Alexander Ranstam

Alexander Ranstam

Carina Carlsson

Carina Carlsson

Karin Strandberg

Karin Strandberg

Ronny Nilsson

Jozefina Simic

Jozefina Simic

Pär Spjuth

Pär Spjuth

Mattias Kärfve

Mattias Kärfve

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2016

Hugo Erik Jarlbrink

Hugo Erik Jarlbrink
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson

Tommy Mårtensson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby, org nr 716439-0911

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby 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 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 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 HSB Brf Kyrkovången i Södra Sandby för 2015.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 11 14 2016



Hugo Erik Jarlbrink
Av föreningen vald
revisor



Tommy Mårtensson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

