



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Gamla Staden i Kalix

Org.nr 716415-8540

Räkenskapsåret
2014-01-01—2014-12-31

✓

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gamla Staden 17. På fastigheten har under 1986 uppförts tre flerfamiljshus med adress Centralgatan 4 A-F och 6 A-D samt Torggatan 15 A-C. De tre husen innehåller 35 bostadsrätter. Dessutom finns 2 garagebyggnader, 18st bilplatser i kallgarage och 10st med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	16	1 013
3 rum och kök	17	1 407
Bostäder	35	2 515
Garageplatser	18	
Bilplatser med motorvärmare.	10	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Ny träfasad på södervägg, Centralg 4	2011	Målning av trapphus
2013	Nytt staket mellan Gamla Staden 17 & 11-13	2011	Monterat säkerhetsvajer i fjäderpaket i alla garage
2013	Ombyggnad av bastu	2009	Ny plåtfasad på sydöstra gaveln
2012	Nya kodlås på portarna 15 A & B		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Installerat nya köksfläktar och ventilationsaggregat i samtliga lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen, den gjordes i samband med att slutbesiktningen av ventilationsanläggningen gjordes.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att investera i nya garageportar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01.
Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% from 2015-01-01.
Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 759 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade även att höja garageavgifterna med 50kr per månad och motorvärmareavgifterna med 25kr per månad from 2015-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 443 051kr. Under året har föreningen amorterat 457 185kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4% per år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Karl-Gunnar Öqvist	ordförande
Jan-Olov Forsberg	vice ordförande
Karl-Gustav Bergman	sekreterare
Anita Krantz	ledamot
Eva Selberg	ledamot
Erik Karlsson	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Lars-Gunnar Nilsson	
Lars Rova	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olov Forsberg, Anita Krantz, Karl-Gustav Bergman, Eva Selberg samt bland suppleanterna Lars-Gunnar Nilsson och Lars Rova.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl-Gunnar Öqvist, Jan-Olov Forsberg, Karl-Gustav Bergman och Erik Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Börje Andersson med Sally Karlsson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Britt Forsberg och Thomas Bryggare (sammankallande).

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Karl-Gunnar Öqvist samt Jan-Olov Forsberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

~

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med:
Luleå Energi gällande el
Vasa Värme i Kalix AB gällande fjärrvärme
Länsförsäkringar gällande fastighetsförsäkring
Com Hem gällande kabel-tv
Kalix vaktmästeri sköter både fastighetsskötsel och städning

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomasättning i tkr	1 921	1 885 579	1 851 140	1 829 965	1 824 437
Resultat efter fin.poster i tkr	204	-90	39	107	206
Årsavgifter bostäder, kr/m2	744	730	716	707	701
Driftskostnad, kr/m2	368	428	392	363	359
Låneskuld, kr/m2	4 550	4 368	4 478	4 568	4 650
Yttre underhållsfond, kr/m2	755	798	774	753	671
Likviditet i %*	221	195	244	242	178
Soliditet i %**	26	26	26	25	25
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	4,1	4,7	4,5	4,1

* Likviditet = Kortfristiga skulder/ omsättningstillgångar

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 458 136
Årets resultat	204 199
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	0
Totalt att disponera	1 662 335
<i>Styrelsen föreslår nedanstående disposition</i>	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	100 000
Balanseras i ny räkning	1 562 334
Summa	1 662 334

Vad beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	1 921 162	1 885 579
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-926 151	-1 018 360
Övriga externa kostnader	<i>3</i>	-26 783	-27 704
Underhåll	<i>4</i>	0	-206 169
Personalkostnader	<i>5</i>	-70 083	-63 198
Avskrivningar	<i>6</i>	-314 788	-224 999
		<u>-1 337 806</u>	<u>-1 540 431</u>
Rörelseresultat		583 356	345 148
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>7</i>	11 257	21 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>8</i>	-390 414	-456 876
		<u>-379 157</u>	<u>-435 473</u>
Resultat efter finansiella poster		204 199	-90 325
Resultat före skatt		204 199	-90 325
<i>Aktuell skatt</i>	<i>9</i>	0	0
Årets resultat		204 199	-90 325

n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 472 964	14 041 005
		<u>14 472 964</u>	<u>14 041 005</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 472 964</u>	<u>14 041 005</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 110	0
Övriga fordringar	11	4 328	3 982
Aktuell skattefordran		1 485	1 485
Avräkning HSB Norr ek för		617 188	1 230 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 875	20 087
		<u>646 986</u>	<u>1 256 527</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	946 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 592 986</u>	<u>1 256 527</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 065 950</u>	<u>15 297 532</u>

~

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	<i>14</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond		1 899 936	2 006 105
		<u>2 533 935</u>	<u>2 640 104</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 458 136	1 442 292
Årets resultat		204 199	-90 325
		<u>1 662 335</u>	<u>1 351 967</u>
Summa eget kapital		4 196 270	3 992 071
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>15</i>	11 147 739	10 660 550
		<u>11 147 739</u>	<u>10 660 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>16</i>	295 312	325 316
Leverantörsskulder		147 024	52 578
Fond för inre underhåll	<i>17</i>	12 568	12 568
Övriga skulder	<i>18</i>	16 301	12 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>19</i>	250 736	242 169
		<u>721 941</u>	<u>644 911</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 065 950	15 297 532

POSTER INOM LINJEN

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	16 421 000	16 421 000
Varav obelånade	1 079 000	1 079 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 500 000	17 500 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

n

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25 -120 år och sker i snitt med 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

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

Skatt

Beskattnings sker med 22% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässigt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Föreningens underskottavdrag uppgår till 7 993 229kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Vinstdispositionen beslutas av stämman.

K

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgifter	1 872 120	1 835 508
Hysesintäkter	38 915	38 950
Intäkter el	6 353	6 105
Övriga intäkter	3 774	5 030
	<u>1 921 162</u>	<u>1 885 593</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	0	-14
	<u>1 921 162</u>	<u>1 885 579</u>

Not 2 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel	112 031	145 978
Reparationer	57 080	152 207
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	60 300	61 435
Uppvärmning	298 403	284 273
Vatten	133 593	125 335
Renhållning	81 163	75 531
Förvaltningskostnader	100 856	92 559
Försäkring	18 045	17 087
Fastighetsskatt/avgift	32 153	32 153
Kommunikation och media		
Kabel-TV	32 527	31 802
	<u>926 151</u>	<u>1 018 360</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	518	3 970
Telefon och porto mm	1 294	1 838
Risikkostnader	10 438	6 000
Bolagsverket, gåvor	2 318	3 121
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 215	12 775
	<u>26 783</u>	<u>27 704</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ombyggnad av bastu	0	83 669
Utfört underhåll huskropp utvändigt, fasadrenovering	0	122 500
	<u>0</u>	<u>206 169</u>

~

Not 5 Personalkostnader

2014 2013

Vicevärd har varit Jan-Olov Forsberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	34 750	34 750
Vicevärd	24 000	22 335
Bilersättning	192	305
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	4 394	0
	64 836	58 890

Kostnader för fastighetsskötsel

Sociala kostnader	5 141	7 954
Övriga personalkostnader	106	3 854
	70 083	70 698

Not 6 Avskrivningar

2014 2013

Byggnader	314 788	224 999
	314 788	224 999

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2014 2013

Ränteintäkter transaktionskonto	2 098	2 633
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 476	18 662
Övriga ränteintäkter	6 683	108
Summa	11 257	21 403

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2014 2013

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	390 414	456 854
Övriga finansiella kostnader	0	22
Summa	390 414	456 876

Not 9 Statlig inkomstskatt

2014 2013

Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	2 476	18 662
Övriga ränteintäkter	67	108
Underlag för statlig inkomstskatt	2 543	18 770

Statlig inkomstskatt 22%	0	0
--------------------------	---	---

n

Not 10 Byggnader och Mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16 187 000	16 187 000
-Mark	700 000	700 000
-Årets anskaffningar, ventilation	746 747	0
-Årets utrangeringar	-144 724	0
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	17 489 023	16 887 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 845 995	-2 620 996
-Årets utrangering	144 724	0
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-314 788	-224 999
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 016 059	-2 845 995

Redovisat värde vid årets slut

14 472 964 **14 041 005**

Taxeringsvärde byggnader:

8 503 000 8 503 000

Taxeringsvärde mark:

1 692 000 1 692 000

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	300	0
Skattekonto	4 028	3 982
	4 328	3 982

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter, från fasträntekonto	2 476	0
Kabel TV, försäkring	20 399	20 087
	22 875	20 087

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fasträntekonto	946 000	0
	946 000	0

Not 14 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	633 999	0	2 006 105	1 442 292	-90 325
Resultatdisposition enligt stämman			-106 169	15 844	90 325
Årets resultat					204 199
Vid årets slut	633 999	0	1 899 936	1 458 136	204 199

n

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Stadshypotek	2015-04-30	3,99%	1 202 550	1 227 866
Swedbank	2017-10-27	3,43%	5 854 000	5 854 000
Swedbank	2016-02-25	3,48%	3 704 000	3 904 000
Swedbank	3 månader	3,24%	682 501	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-295 312	-325 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 147 739	10 660 550
Genomsnittsränta vid årets utgång			3,53%	3,63%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 181 248	1 301 264
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 966 491	9 359 286
			11 147 739	10 660 550

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	295 312	325 316
	295 312	325 316

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Vid årets början	12 568	17 831
Uttag under året	0	-5 263
Vid årets utgång	12 568	12 568

Not 18 Övriga skulder


	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Personalens källskatt	11 475	8 679
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 826	3 601
	16 301	12 280

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Räntor	51 508	59 474
Förutbetalda avgifter/hyror	149 692	137 489
Borevision	8 088	7 925
El, fjärrvärme, renhållning	41 448	37 281
	250 736	242 169


n

Kalix 2015-⁰⁴-²⁹

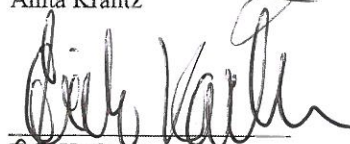

Karl-Gunnar Öqvist



Jan-Olov Forsberg


Karl-Gustav Bergman



Anita Krantz


Eva Selberg


Erik Karlsson


Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-⁰⁵-⁰⁶


Börje Andersson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

✓

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, org.nr. 716415-8540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamla Staden i Kalix för år 2014.

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 dec 2014 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 Gamla Staden i Kalix för år 2014

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.

Kalix den 6 15 2015



Börje Andersson

Av föreningen vald
revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

Avräkning HSB Norr ek. f.

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Norr. HSB Norr betalar ränta till föreningen på dessa medel.

Avskrivningar

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

Balanserat resultat

Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldoto blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

Eget kapital

Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

Fond för inre underhåll

Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

Fond för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

Fordringar

Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturer respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

Inventarier

Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

Likviditet

Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållande till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Omsättningstillgång

Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån. Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.