



Årsredovisningen för  
**HSB:s bostadsrättsförening**

**Bandyvallen i Boden**

Org.nr 798500-0426

Räkenskapsåret  
*2013-01-01—2013-12-31*

*W*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Bandyvallen i Boden, 798500-0426 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013. I stämman deltog 27 medlemmar.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningens fastigheter är belägna i kv Pilen och Häggen i Bodens kommun med adresser Ringvägen 25 och 28. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 959 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 102 m<sup>2</sup> samt 7 lokaler om 82,3 m<sup>2</sup>.

På föreningens fastigheter finns 28 st varmgarage, 16 st kallgarage och 22 bilmotorvärmplatser.

	<u>Antal</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
1 rum och kök	36	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	6	
Bostäder	96	6 102
Lokaler	7	82,3
		<hr/> 6 184,3

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar Nord.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes den 13 juni 2013.  
Inget nämnvärda brister uppmärksammades.

Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av Team Renberg & Eriksson AB.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % från 1 augusti 2012.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2014 och beslutat om oförändrade årsavgifter. För närvarande uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 547 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 112 varav HSB Norr är 1. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Wikman	ordförande
Janne Almgren	vice ordförande
Lars-Åke Nilsson	sekreterare
Bengt Edholm	ledamot
Alf Utter	ledamot
Gudrun Olsson Lindgren	ledamot
Anna Forsman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamoten Hans Wikman, Janne Almgren, Lars-Åke Nilsson, Bengt Edholm och Gudrun Olsson Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Hans Wikman, Janne Almgren, Lars-Åke Nilsson och Bengt Edholm, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Siw Söderlund med Else-Britt Johansson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Lennart Persson och Stig Axelsson med Lennart Persson som sammankallande.

#### **Representanter i HSB Norrs distriktstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Hans Wikman och Lars-Åke Nilsson med Gudrun Olsson Lindgren och Alf Utter som suppleanter.

#### **Studie och fritidsverksamhet**

Irene Nilsson, Anita Wikström, Ella Edholm och Catrin Sundqvist har under året varit mycket aktiva med att ordna aktiviteter. De har bl a ordnat en föreläsning "Behöver vi vara rädda med polisen Boden". Även surströmmingsfest, väffeldag, grillafton, bokbytarkväll, resa och julbord har gruppen anordnat. Allt till självkostnadspris. Fritidskommittén har inga bidrag från föreningen till aktiviteterna.

#### **Ekonomi**

##### **Nyckeltal**

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup>	546	531	505	505	505
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	450	443	400	397	428
Låneskuld, kr/m <sup>2</sup>	1 205	1 235	854	875	895
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	241	209	236	210	440
Likviditet i %	252	222	217	201	181
Soliditet i %	32	31	37	37	35
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	3,1	4,3	5,2	5,3

#### **Underhåll**

Föreningen har en underhållsplan.

Under året har nya telefoner installerats i samtliga hissar (10 st).  
Två motorvärmaruttag har monterats på cykelbodan, att användas för gäster.  
Byte av fläkt på tak.

##### **Tidigare gjorda underhåll**

- 2008 Nya frånluftsdon har monterats i tvättstugorna på Ringv 28 B, 28 D och 25 C  
Montering av 2 st armaturer i varje soprum samt montering av 2 st stolpbelysningar har utförts av TRE AB  
Lekplatserna har upprustats med nya gungställningar, däcksisar, lekbord, och gungdjur  
Nytt låssystem har installerats i utrymmen.  
Byte av två tvättmaskiner i hus C, Ringvägen 28 E-D har skett under året
- 2010 Ny golvbeläggning och luftmixdon i grovtvättstuga
- 2011 Cykelrum i 25:an helrenoverat, nya tak över alla balkonger, fasadsprickor åtgärdade  
Nya lås till garagen med samma låssystem

*Tidigare gjorda investeringar*

1999	Ombyggnation byggnad
2009	Fönsterbyte
2009	Två nya sopstationer
2010	Balkongrenovering
2010	Nybyggnad kallgarage
2011	Postboxar (inventarier)

**Övrigt**

Relining av samtliga avloppsrör i alla fastigheter har slutförts i samtliga lägenheter utom en.

Två kylrum har stängts p g a haveri. Ett av kylrummen är helrenoverat och ombyggt så att man kan hyra ett eluttag för att sätta in en egen frys.

Övernattningsrummet är renoverat med ytterligare 2 sängar samt ett nytt trinettkök med all nödvändig utrustning för matlagning.

Ett av barnvagnsrummen är ombyggt till motionsrum som har använts ganska flitigt.

**Ny normgivning**

Bokföringsnämnden har utarbetat ny normgivning för årsredovisningar i svenska företag, de s.k. K-regelverken.

Reglerna är tvingande från och med räkenskapsåret 2014. Vår tolkning av de aktuella reglerna tyder på att hanteringen av investeringar, underhåll och avskrivningar kommer att förändras . Förändringarna kommer att kunna påverka såväl resultatet, balansräkningen och det avgiftsuttag som ska ske enligt stadgarna.

✶

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Årets resultat	-40 317
Balanserat resultat	1 974 086
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	112 756
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 046 525</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	292 000
Balanseras i ny räkning	1 754 525
<b>Summa</b>	<b>2 046 525</b>

### Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	1 490 512
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-112 755
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	292 001
<b>Utgående saldo enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 669 758</b>

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden stämmer med fastställd budget.

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>	<i>1</i>	<b>4 020 569</b>	<b>3 919 652</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-2 779 877	-2 740 908
Underhåll	<i>3</i>	-112 756	-94 468
Fastighetsskatt/avgift		-92 840	-111 660
Avskrivningar	<i>4</i>	-840 827	-641 613
		<b>-3 826 300</b>	<b>-3 588 649</b>
Jämförelsestörande poster		-14 005	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 264</b>	<b>331 003</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>5</i>	27 678	54 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-248 259	-200 748
		<b>-220 581</b>	<b>-146 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 317</b>	<b>184 672</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-40 317</b>	<b>184 672</b>
<i>Skatt</i>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 317</b>	<b>184 672</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	8 558 564	6 055 766
Mark		410 000	410 000
Pågående nyanläggningar	8	-	2 584 930
Inventarier	9	34 000	56 700
		<b>9 002 564</b>	<b>9 107 396</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 003 064</b>	<b>9 107 896</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		14 630	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 350 762	2 977 001
Övriga fordringar	10	2 182	8 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 237	98 775
		<b>2 449 811</b>	<b>3 084 756</b>
<i>Bank</i>	12	1 504 166	1 497 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 953 977</b>	<b>4 582 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 957 041</b>	<b>13 690 450</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	<i>13</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		705 495	705 495
Yttre underhållsfond		1 490 512	1 292 979
		<b>2 196 007</b>	<b>1 998 474</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 974 086	1 986 948
Årets resultat		-40 317	184 672
		<b>1 933 769</b>	<b>2 171 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 129 776</b>	<b>4 170 094</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>14</i>		
Fastighetslån		7 259 581	7 451 902
		<b>7 259 581</b>	<b>7 451 902</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		192 321	187 242
Leverantörsskulder		183 964	626 510
Skatteskulder		-	4 156
Fond för inre underhåll	<i>15</i>	705 955	687 865
Övriga skulder	<i>16</i>	37 883	3 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>17</i>	447 561	559 560
		<b>1 567 684</b>	<b>2 068 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 957 041</b>	<b>13 690 450</b>

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	6 496 000	6 496 000

<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Förändring av redovisningsprinciper

Tidigare år har kostnader för egna anställda (fastighetsskötare) redovisats under personal kostnader i resultaträkningen. Fr o m 2013 redovisas dessa kostnader och kostnader för egna arbetsmaskiner under fastighetsskötsel för att göra jämförelsen lättare med föreningar som köper tjänster och de som har egna anställda. 2012 års siffror är justerade.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 210 kr/lgh för 2013, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	<i>Avskrivningstid/metod</i>	<i>Övrig information</i>
Byggnader	50 år, annuitetsmetod	Kvarvarande avskrivningstid 1 år
Hissar	50 år, linjär metod	Kvarvarande avskrivningstid 35 år
Fönsterbyte	20 år, linjär metod	Kvarvarande avskrivningstid 15 år
Sopstationer 2 st	10 år, linjär metod	Kvarvarande avskrivningstid 5 år
Balkongrenovering	10 år, linjär metod	Kvarvarande avskrivningstid 6 år
Nybyggnad kallgarage	10 år, linjär metod	Kvarvarande avskrivningstid 6 år
Relining avloppsstammar	20 år, linjärm Metod	Kvarvarande avskrivningstid 19 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år, linjär metod	

	2013	2012
<b>Medelantalet anställda</b>		
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit Lars-Åke Nilsson		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	56 011	62 280
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 240	3 240
Löner samt arvoden förutom styrelsen	105 596	60 996
Sociala kostnader	42 078	39 760
	<b>206 925</b>	<b>166 276</b>

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Avgifter	3 334 647	3 242 265
Hysesintäkter	277 464	277 464
Intäkter gemensamhetsel	158 092	165 380
Övriga intäkter	382 688	367 310
	<b>4 152 891</b>	<b>4 052 419</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-120 478	-120 478
Hysesbortfall	-11 844	-12 288
Rabatter/Avdrag	-	-1
	<b>4 020 569</b>	<b>3 919 652</b>

### Not 2 Drift

	2013	2012
Fastighetsskötsel	444 971	421 164
Reparationer	385 124	321 056
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	336 317	348 074
Uppvärmning	755 576	766 908
Vatten	195 803	186 821
Renhållning	105 654	106 264
Förvaltningskostnader	163 475	147 218
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 748	2 748
Kabel-TV	87 822	85 288
Övriga driftskostnader	123 776	184 602
Kostnader för förtroendevald	178 611	170 765
	<b>2 779 877</b>	<b>2 740 908</b>

### Not 3 Underhåll

	2013	2012
Utfört underhåll lokaler	-	26 498
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	40 603
Utförd underhåll installationer	99 882	22 405
Utfört underhåll mark	2 975	4 962
Utfört underhåll garage och parkering	9 899	-
	<b>112 756</b>	<b>94 468</b>

**Not 4 Avskrivningar**

	2013	2012
Byggnader	818 127	618 913
Inventarier	22 700	22 700
	<u>840 827</u>	<u>641 613</u>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter transaktionskonto	27 460	53 834
Övriga ränteintäkter	218	583
<b>Summa</b>	<u>27 678</u>	<u>54 417</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013	2012
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	248 259	200 373
Övriga finansiella kostnader	-	375
<b>Summa</b>	<u>248 259</u>	<u>200 748</u>

**Not 7 Byggnader**

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	13 267 392	13 267 392
-Årets anskaffningar - relining avloppsstammar	3 334 930	-
-Årets utrangeringar - gamla avloppsstammar	-195 736	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<u>16 406 586</u>	<u>13 267 392</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-7 211 626	-6 592 713
-Årets utrangering	181 731	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-818 127	-618 913
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-7 848 022</u>	<u>-7 211 626</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

	<u>8 558 564</u>	<u>6 055 766</u>
Taxeringsvärde byggnader:	22 749 000	20 678 000
Taxeringsvärde mark:	5 939 000	5 920 000

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	2 584 930	
Investeringar - relining stammar	-2 584 930	2 584 930
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>2 584 930</u>

**Not 9 Inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	163 333	201 733
Årets utrangering	-	-38 400
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 333</b>	<b>163 333</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-106 633	-122 333
Årets utrangering	-	38 400
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-22 700	-22 700
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 333</b>	<b>-106 633</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 000</b>	<b>56 700</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	514	514
Handkassa	1 662	1 413
Skattekonto	6	7 053
	<b>2 182</b>	<b>8 980</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Treab Fastighetsservice	25 426	29 303
Fastighetsförsäkring	25 928	39 070
Schneider serviceavtal	3 515	3 515
Com Hem	22 434	21 952
Hyra tvättmaskiner	4 934	4 935
	<b>82 237</b>	<b>98 775</b>

**Not 12 Bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Checkkonto Handelsbanken	1 504 166	1 497 798
	<b>1 504 166</b>	<b>1 497 798</b>

**Not 13 Eget kapital**

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	705 495	1 292 979	1 986 948	184 672
Disposition enl årsstämmobeslut		197 533	-12 862	-184 672
Årets resultat				-40 317
<b>Vid årets slut</b>	<b>705 495</b>	<b>1 490 512</b>	<b>1 974 086</b>	<b>-40 317</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2013-12-31	2012-12-31
SHYP	2014-07-30	3,22%	3 615 497	3 691 213
SBAB	2015-08-14	3,80%	1 398 905	1 460 431
SHYP	2017-09-07	3,07%	2 437 500	2 487 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-192 321	-187 242
			<b>7 259 581</b>	<b>7 451 902</b>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			828 969	804 110
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			6 430 612	6 647 792
			<b>7 259 581</b>	<b>7 451 902</b>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	687 865	644 286
Årets avsättning	120 478	120 478
Uttag under året	-102 388	-76 899
<b>Vid årets utgång</b>	<b>705 955</b>	<b>687 865</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Personalens källskatt	19 297	1 524
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 586	1 597
	<b>37 883</b>	<b>3 121</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Lön	-	63 520
Semesterlöneskuld	-	19 968
Räntor	9 910	10 117
Förutbetalda avgifter/hyror	296 426	292 567
Borevision	7 910	7 606
El	35 492	43 927
Fjärrvärme	84 367	89 863
Renhållning	906	1 661
Snöröjning	12 550	14 081
Övrigt	-	16 250
	<b>447 561</b>	<b>559 560</b>

Boden 2014-<sup>04</sup>.....-<sup>28</sup>.....



Hans Wikman



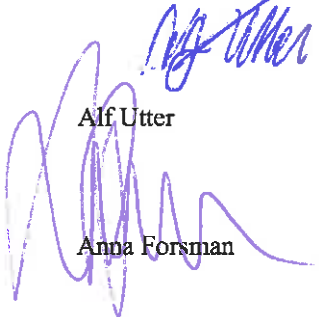
Janne Almgren



Lars-Åke Nilsson



Bengt Edholm



Alf Utter



Gudrun Olsson Lindgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-<sup>04</sup>.....-<sup>30</sup>.....



Siw Söderlund

Av föreningen vald revisor



Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB, av BoRevision AB  
förordnat revisionsbolag

## 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 saldot 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 kundfakturor 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 omsättningstillgångarna 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.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden, org. nr 798500-0426

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden 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 revisions- sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions- sed 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 HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Bodens 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 Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden 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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions- sed 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 vårt uttalande.

#### Uttalanden

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

Boden den 30 april 2014



Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB, av BoRevision  
AB förordnat revisionsbolag



Siw Söderlund  
Av föreningen vald revisor