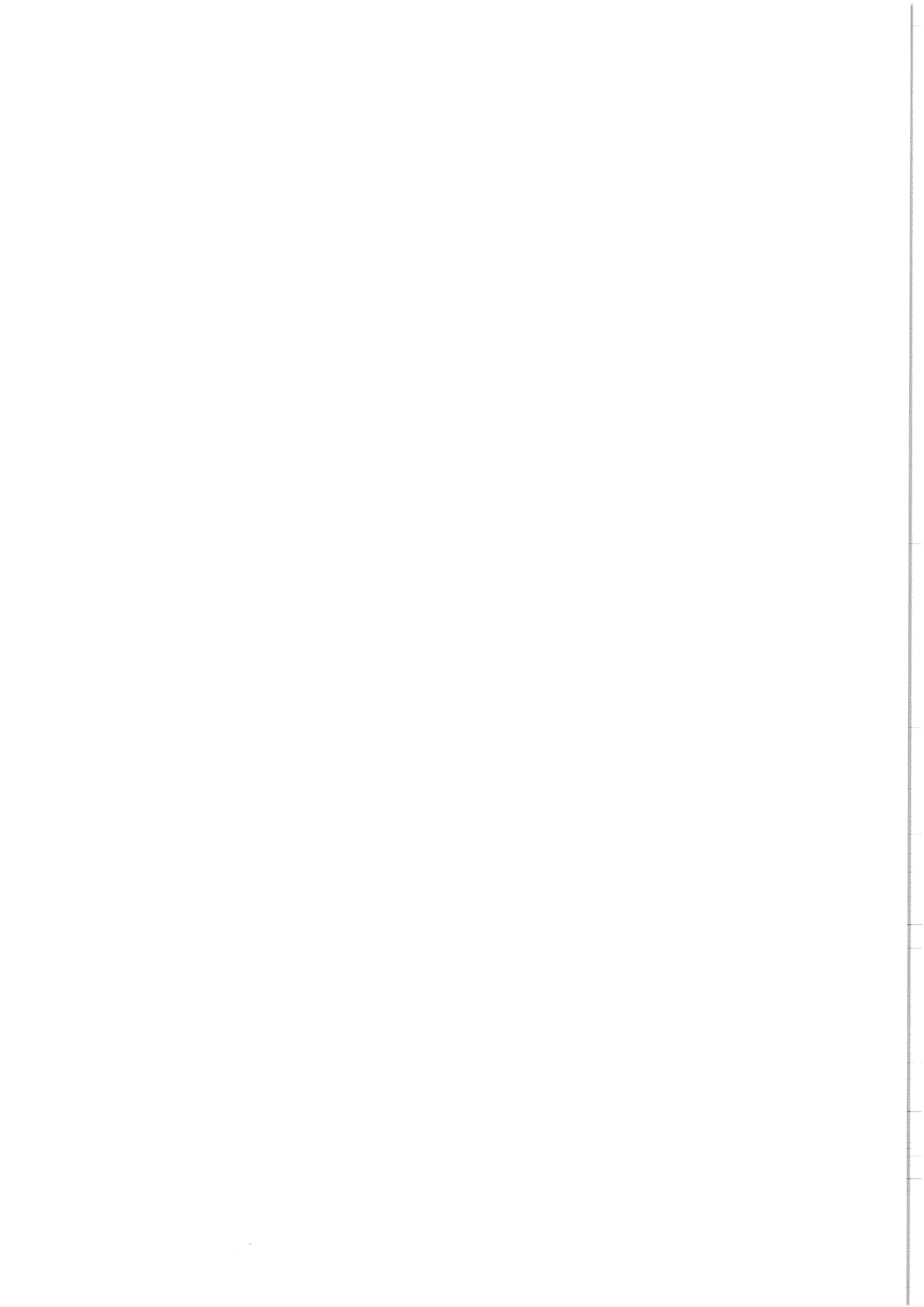


HSB Brf 105 Backen



Kallelse till stämman och

Årsredovisning för 2014





Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 105 Backen i Enköping till ordinarie föreningsstämma.

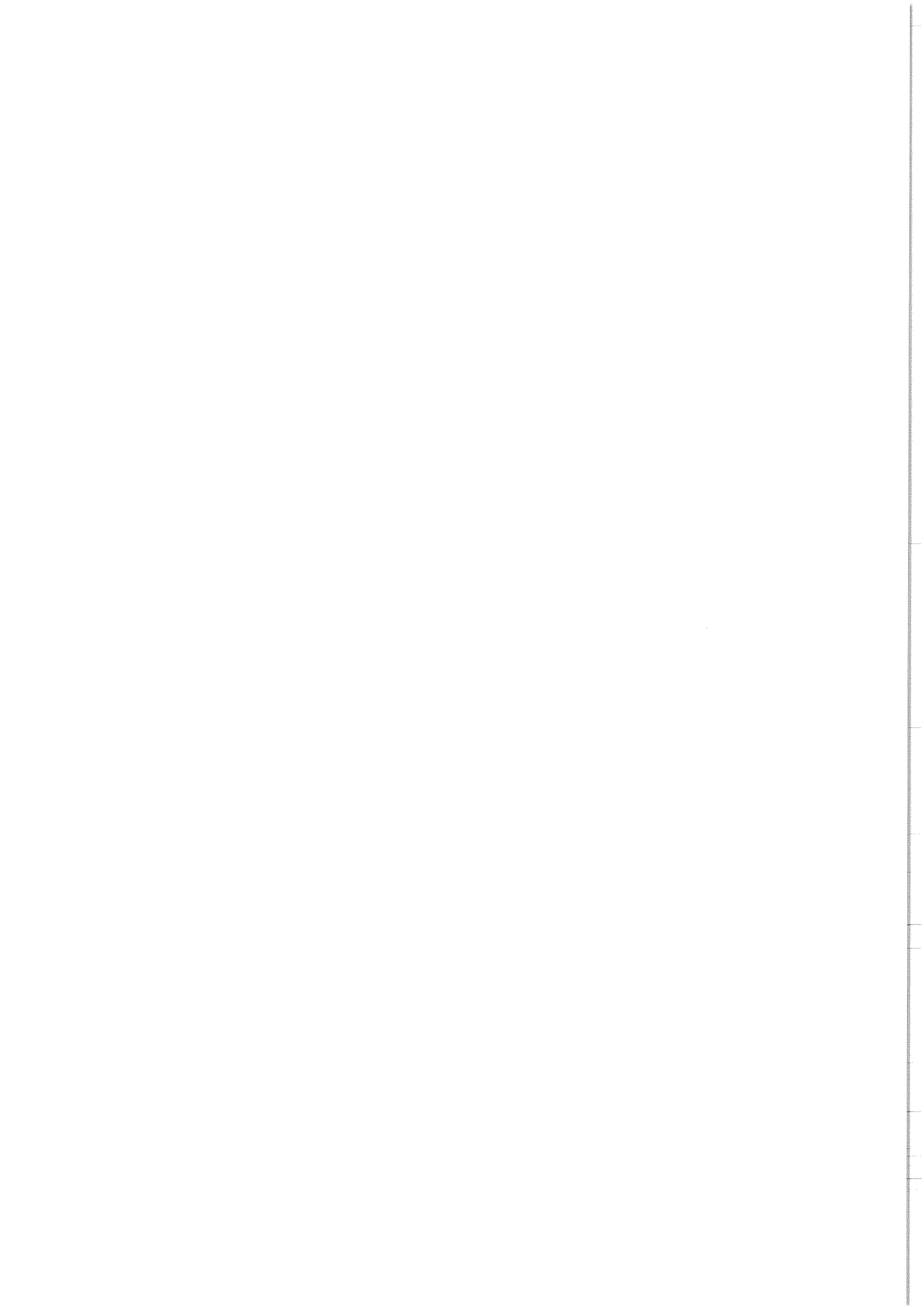
Måndagen den 18 maj 2015 kl 19.00

LOKAL: Föreningslokalen

D A G O R D N I N G

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare;
3. Godkännande av röstlängd;
4. Fastställande av dagordningen;
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, samt val av rösträknare;
6. Fråga om kallelse behörigen skett;
7. Styrelsens årsredovisning;
8. Revisorernas berättelse;
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen;
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
12. Fråga om arvoden;
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter;
14. Val av revisor och suppleant;
15. Val av valberedning;
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB;
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden;
18. Förslag till antagande av HSB:s nya föreningsstadgar

VÄLKOMNA



Styrelsen för HSB Brf 105 Backen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiften för bostadsrätterna har från och med 2015-01-01 höjts med 1 procent och har aviserats till alla bostadsrättsinnehavare. Höjningen är en åtgärd för att stärka underhållsfonden samt att kostnader för drift ökat. Drift såsom el, försäkring och värme. Under 2014 så har fyra av fem lån för föreningen löpt ut hos Handelsbanken. De är nu sammanslagna och nytecknade i tre olika lån, två med löptid om 3 månader och ett om 5 år. Styrelsen avser att slå samman 3 månaders lånet med lånet som löper ut 2015.

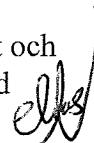
Föreningens ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 313 717 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 74 274 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 3 049 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 775 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.



Fastighet

Föreningens fastigheter Sankt Ilian 22:8 har ett taxeringsvärde uppgående till 12 833 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 592 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1944.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 1 278 kvm	1 rok	6
	2 rok	15
	3 rok	3
Summa bostadslägenheter		<hr/> 24
Lokaler med bostadsrätt, 51 kvm		1
Lokaler med hyresrätt, 147 kvm		2
Carport		8
P-platser med motorvärmare		6
P-plats		1

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Underhåll av fastigheten

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 347 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 182 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 3 049 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes under hösten.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26.

Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Mikael Dagobert	Ordförande	
Lars Lundberg	Vice ordförande	
Maria Lindås	Sekreterare	
Patrik Johansson	Ledamot	
Gunnar Hallemark	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens vice ordförande Lars Lundberg och ledamot Patrik Johansson.

Revisorer

Revisorer är Magnus Hurulund med Magnus Bengtsson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision AB utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen utgörs av Styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-21.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Allmän fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel utförs av föreningens medlemmar.

För städning har föreningen haft en deltidsanställd personal, vars anställning har avslutats 2014-01-31.

Avtal med Upplands Boservice AB gällande städning, snöskottning utöver arbetstid och jour helgdagar har tecknats.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsverksamhet har letts av styrelsen.

Under våren och hösten har två städdagar genomförts med varierande deltagande.

Maria Lindås har genomgått utbildning av underhållsplan och nyvald styrelseledamot.

Övrigt

Besöksparkeringen har under året används av boende under längre tid i intervaller vilket aviserats för i portarna.

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.



FLERÅRSÖVERSIKT

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	775	775	775	775	762
Låneskuld kr/kvm	2 621	2 783	2 945	3 101	3 288
Likvida medel	413	289	941	781	776
Kassalikviditet	91,4%	57,4%	122,1%	152,5%	145,9%
Soliditet	25,9%	20,4%	17,8%	18,3%	15,4%
Överskott för underhåll kr/kvm	273	230	99	231	291
Nettoomsättning	1 105	1 092	1 114	1 114	1 076
Resultat efter finansiella poster	314	71	-28	150	152
Årets resultat	314	71	-28	150	152
Eget kapital	1 444	1 131	1 060	1 087	937
varav underhållsfond	1 347	1 259	1 111	980	831
Utfört underhåll	3	103	17	34	4

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.


RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-239 442
Årets resultat	313 717
Att disponera	74 274

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	182 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-3 049
Balanserat resultat	-104 677
	74 274

RESULTATRÄKNING	1	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 104 847	1 092 470
Summa rörelseintäkter		1 104 847	1 092 470
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 527 032	- 612 309
Övriga externa kostnader	4	- 15 041	- 29 713
Personalkostnader	5	- 31 842	- 66 986
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 86 314	- 164 628
Summa rörelsekostnader		- 660 229	- 873 636
<i>Rörelseresultat</i>		444 618	218 834
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 544	5 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 133 445	- 153 261
Summa finansiella poster		-130 901	-147 819
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		313 717	71 015
<i>Årets resultat</i>		313 717	71 015 

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>5 143 942</u>	<u>5 230 256</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 143 942	5 230 256
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 144 442	5 230 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	269 248	145 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>22 567</u>	<u>22 245</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		291 815	168 219
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	<u>145 119</u>	<u>143 422</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		145 119	143 422
Summa omsättningstillgångar		436 934	311 641
SUMMA TILLGÅNGAR		5 581 376	5 542 397

ekos

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 035	23 035
Fond för yttre underhåll		1 347 066	1 259 491
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 370 101</u>	<u>1 282 526</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 442	-222 883
Årets resultat		313 717	71 015
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>74 274</u>	<u>-151 867</u>
Summa eget kapital	13	1 444 375	1 130 658
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>3 658 765</u>	<u>3 869 137</u>
Summa långfristiga skulder		3 658 765	3 869 137
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	210 372	238 900
Leverantörsskulder		49 143	60 102
Skatteskulder		36 210	70 364
Övriga skulder	15	14 051	16 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>168 460</u>	<u>156 954</u>
Summa kortfristiga skulder		478 236	542 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 581 376	5 542 397

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>8 549 600</u>	<u>8 549 600</u>
Summa ställda säkerheter	8 549 600	8 549 600

Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo	Inga	
	<u>0</u>	<u>505</u>
Summa ansvarsförbindelser	0	505

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Under året har föreningens avskrivningsplan lagts om. Avskrivningar för fastigheten sker enligt raka avskrivningsplaner med 0,98 procent per år. Ombyggnationer har kvarstående avskrivningstider på mellan 73 och 48 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 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 av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 875 412 kr, oförändrat jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning – de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat – se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond – se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

	2014-01-01 -	2013-01-01 -
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	313 717	71 015
Tillkommer: avskrivningar	86 314	164 628
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-238 900	-238 900
Årets förenklade kassaflöde	161 131	-3 256

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-01-01 -	2013-01-01 -
	2014-12-31	2013-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	990 312	990 312
Årsavgifter lokaler	28 728	28 728
Hysesintäkter lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter p-platser	33 800	33 900
Överlåtelseavgift	8 895	2 200
Pantförskrivningsavgift	7 112	1 330
Summa nettoomsättning	1 104 847	1 092 470

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	42 144	228
Serviceavtal	6 543	5 510
Snörenhållning	2 631	0
Förbrukningsmaterial	2 211	3 135
Reparationer	29 274	46 405
Elavgifter	34 259	42 928
Uppvärmning	177 133	179 456
Vatten och avlopp	53 301	81 306
Sophämtning	30 663	30 656
Fastighetsförsäkringar	29 800	11 920
Kabel-TV, bredband m.m.	20 404	19 968
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 578	33 410
Administrativ förvaltning enligt avtal	44 121	43 382
Övriga externa tjänster, drift	3 801	2 088
Studie- och fritidsverksamhet	4 888	112
Medlems- och föreningsavgifter	7 800	7 800
Övriga driftkostnader	1 432	900
<i>Summa driftkostnader</i>	523 983	509 204
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll trapphus	0	72 038
Planerat underhåll ventilation	0	2 688
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	3 049	0
Planerat underhåll lås-system	0	28 379
<i>Summa underhållskostnader</i>	3 049	103 105
<i>Summa fastighets- och driftkostnader</i>	527 032	612 309

<i>Not 4 Övriga externa kostnader</i>	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Hyra anläggningstillgångar	6 947	16 741
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	2 995
Kontorsmateriel och liknande	0	587
Telefon och porto	0	72
Konsultarvoden	0	1 388
Revisionsarvode extern revisor	8 094	7 930
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	15 041	29 713

ef

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Löner till anställda	1 701	25 394
Vicevärdarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	7 836	15 580
Revisionsarvode föreningsrevisor	900	600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 405	10 412
Summa personalkostnader	31 842	66 986
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	86 314	164 628
Summa av- och nedskrivningar	86 314	164 628
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	813	3 382
Ränteintäkter från placeringar	1 613	2 040
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	118	21
Räntekostnader	-133 445	-153 261
Summa finansiella poster	-130 901	-147 819
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 794 648	8 394 648
Årets anskaffningar	0	400 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 583 438	-3 418 810
Årets avskrivningar, byggnader	-86 314	-164 628
Bokförda värden byggnader	5 124 896	5 211 210
Mark	19 046	19 046
Utgående planenligt restvärde fastigheter	5 143 942	5 230 256
Taxeringsvärde byggnader	9 592 000	9 592 000
Taxeringsvärde mark	3 241 000	3 241 000

Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31	
<i>Aktier och andelar</i>			
Andel i HSB Uppsala	500	500	
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500	
Not 10 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31	
I avräkning med HSB Uppsala	268 116	145 974	
Avräkning skatter och avgifter	138	0	
Övriga fordringar	994	0	
Summa övriga fordringar	269 248	145 974	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31	
Hyror	0	3 476	
Kostnader för vatten och avlopp	1 131	6 104	
Försäkringspremier	11 920	5 960	
Kabel TV-avgifter m.m.	5 161	5 101	
Förvaltningsavtal	3 889	1 431	
Upplupna ränteintäkter	89	173	
Övrigt upplupet och förutbetalt	377	0	
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	22 567	22 245	
Not 12 Övriga kortfristiga placeringar		2014-12-31	
	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,72%	2015-02-28	145 119
			145 119

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	23 035			23 035
Underhållsfond	1 259 491	87 575		1 347 066
Balanserat resultat	-222 883	-16 560		-239 443
Redovisat resultat	71 015	-71 015	313 717	313 717
	1 130 658	0	313 717	1 444 375

Not 14 Skulder till kreditinstitut

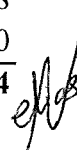
Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,25%	2019-12-01	1 398 400
Stadshypotek	3,64%	2015-06-01	827 548
Stadshypotek	1,73%	2015-03-05	518 087
Stadshypotek	2,22%	2017-09-30	1 125 102
Summa			3 869 137
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			210 372
Summa			3 658 765
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			2 817 277

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	0	786
Fond för inre underhåll	14 051	14 538
Källskatt för arvoden och personallöner	0	631
Avräkning sociala avgifter	0	326
Summa övriga skulder	14 051	16 281

**Not 16 *Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter***

	2014-12-31	2013-12-31
Löner och arvoden	28 950	31 620
Semesterlöner	0	3 296
Arbetsgivaravgifter	8 860	9 935
Reparationskostnader	1 120	3 116
Kostnader för förvaltningsavtal	19 644	0
Arvode revision	8 084	7 915
Elavgifter	2 793	3 368
Kostnader för vatten och avlopp	0	4 316
Förutbetalda hyror och avgifter	87 319	77 128
Upplupna räntekostnader	11 690	16 260
<i>Summa uppl kostn och förutbet int</i>	168 460	156 954



Enköping 2015 -



Mikael Dagobert



Lars Lundberg



Maria Lindås

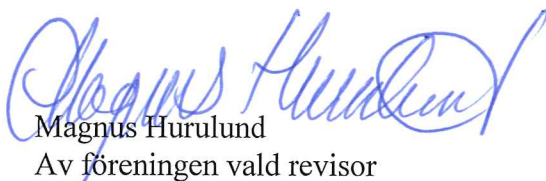


Patrik Johansson



Gunnar Hallemark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-03-25



Magnus Hurlund
Av föreningen vald revisor



Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 105 Backen, org.nr. 717000-0439

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 105 Backen 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. 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 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 105 Backen 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Enköping den 25/03-2015

Magnus Hurulund

Av föreningen vald
revisor

Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

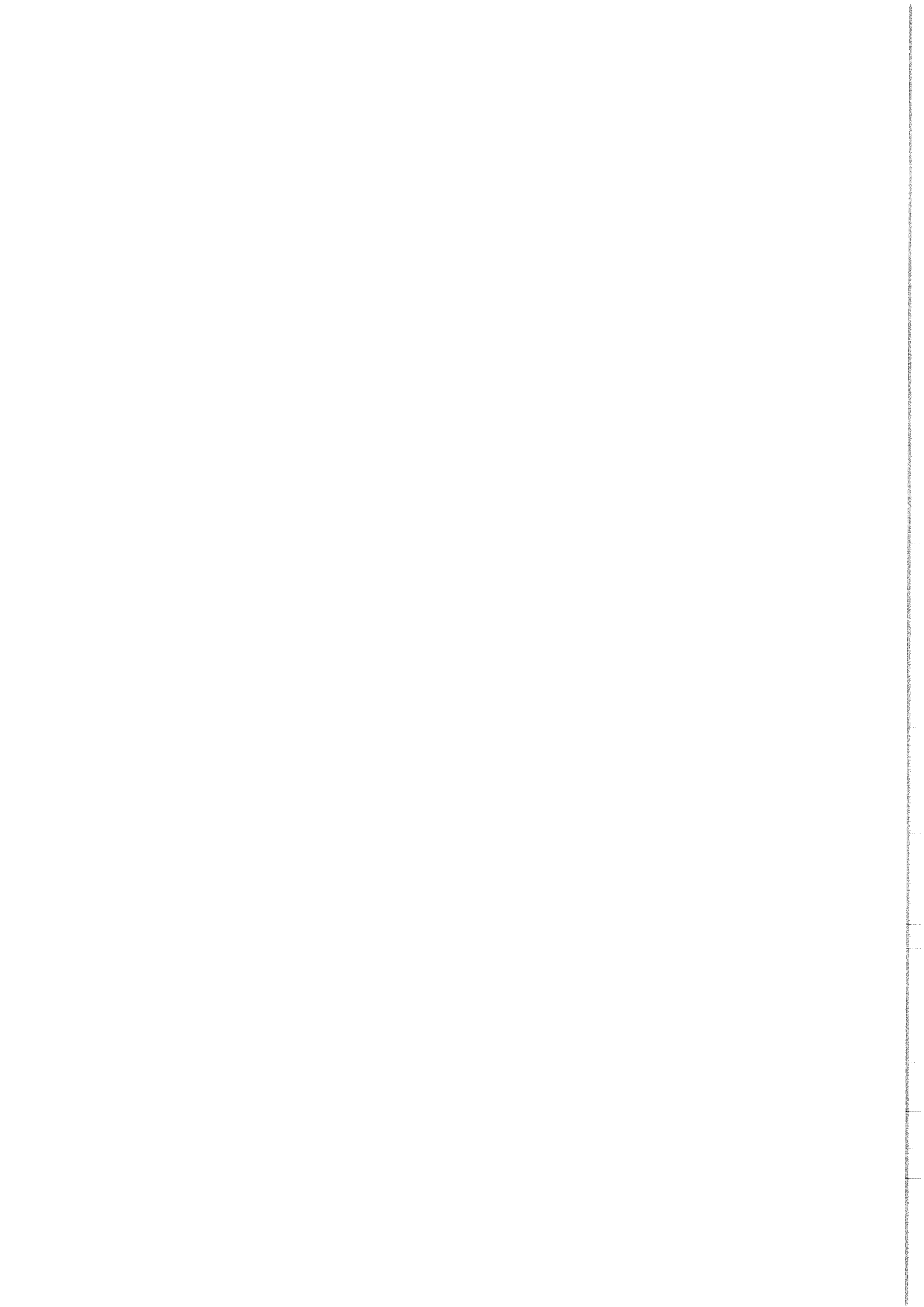
Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).



Upplands Boservice AB

◀ Box 8, Ågatan 5, 745 21 ENKÖPING ▶
◀ Tele: 0171-47 83 00 ▶
www.boservice.se