



Årsredovisningen för  
**HSB:s bostadsrättsförening**

**Minerva i Haparanda**

Org.nr 797600-0278

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Minerva i Haparanda, 797600-0278 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2012. I stämman deltog 14 medlemmar.

### Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 5 december och stämman beslutade att genomföra förändringar gällande grundinsatserna i föreningen.

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Minerva 3 och Smedjan 10. På fastigheterna har under år 1957-58 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Torggatan 39 A-B, Sundellsgatan 17 A-B och Stationsgatan 32. Dessutom finns 1 förrådsbyggnad, 11 st bilplatser i varmgarage och 24 st med motorvärmare.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan;

| Lägenhetstyp  | Antal | Yta m2 |
|---------------|-------|--------|
| 1 rum och kök | 13    |        |
| 2 rum och kök | 26    |        |
| 3 rum och kök | 8     |        |
| 4 rum och kök | 4     |        |
| 5 rum och kök | 1     |        |
| Bostäder      | 52    | 3 103  |
| Lokaler       | 15    | 1 510  |

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Elavtal är tecknat med Luleå Energi och bredbandsavtal är tecknat med Bredbandsbolaget. Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av Martti Mörsäri.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes år 2013 med 5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2014 och beslutat att höja årsavgifterna med 5,1%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 590 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62. Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:



|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Jarkko Norkko     | ordförande                  |
| Siilas Nyrhinen   | vice ordförande             |
| Elise Posti       | sekreterare (avgått 131009) |
| Matti Hast        | ledamot                     |
| Tauno Pulkkinen   | ledamot                     |
| Marika Iskanius   | ledamot                     |
| Sinikka Mäkinen   | ledamot (avgått 131129)     |
| Gösta Mäkitaavola | utsedd av HSB Norr          |

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jarkko Norkko, Siilas Nyrhinen, Elise Posti och Tauno Pulkkinen, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Peter Salenvali, valda av föreningen en av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Peter Salenvali och Anders Fredriksson.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Jarkko Norkko och Siilas Nyrhinen utsågs av föreningsstämman som representanter till HSB Norrs distriktsstämma.

### **Studie och fritidsverksamhet**

Ingen verksamhet under året.

### **Ekonomi**

#### **Nyckeltal**

|   | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  | 2009  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 561   | 546   | 546   | 535   | 507   |
| Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>        | 414   | 373   | 383   | 429   | 359   |
| Låneskuld, kr/m <sup>2</sup>            | 1 488 | 1 545 | 1 602 | 1 654 | 1 449 |
| Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> | -     | 32    | 6     | 35    | 104   |
| Likviditet i %                          | 67    | 50    | 43    | 43    | 135   |
| Soliditet i %                           | 6     | 2     | 1     | 2     | 7     |
| Genomsnittlig ränta lån i %             | 3,7   | 3,9   | 3,5   | 1,8   | 2,8   |

### **Underhåll**

Föreningen har en underhållsplan. Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

*u*

*Gjorda underhåll och investeringar*

|      |  |
|------|--|
| 1996 | Skärmtak över balkonger  |
| 2007 | TV-antennanläggning  |
| 2008 | Stamrenovering   |
| 2009 | Dörrbyte och vattenledningar   |
| 2010 | Skyltfönster, fasadrenovering, avlopp källare och ombyggnation lokal |
| 2013 | Fönsterbyte 6 st, underhåll av fasader                               |

**Framtida utveckling**

Under kommande år finns inga större ombyggnationer inplanerade.

*lu*

### 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

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:                     |                    |
| Årets resultat  | 98 092             |
| Balanserat resultat   | -286 443           |
| Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll           | -                  |
| Totalt att disponera  | <u>-188 351</u>    |
| <br>  |                    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader | -                  |
| Balanseras i ny räkning   | -188 351           |
| Summa   | <u>-188 351</u>    |

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

|  |          |
|--|----------|
| Saldot efter senaste resultatdispositionen     | -        |
| Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll | -        |
| Överföring till fond enligt styrelsens förslag | -        |
| Utgående saldo enligt styrelsens förslag       | <u>-</u> |

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden understiger fastställd underhållsplan med 120 000 kr. Avvikelsen beror på att föreningen har en ansamlad förlust, vilket innebär att ingen avsättning kan göras. Styrelsens ambition är att återuppta avsättningarna till den yttre underhållsfonden så snart som föreningens ekonomi tillåter.

Vad beträffar företagets 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-<br/>2013-12-31</i> | <i>2012-01-01-<br/>2012-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>1</b>   | <b>2 877 917</b>                  | <b>2 701 351</b>                  |
| <b><i>Fastighetskostnader</i></b>          |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 2          | -1 908 963                        | -1 721 201                        |
| Underhåll                                  | 3          | -215 636                          | -169 795                          |
| Fastighetskatt/avgift                      |            | -75 517                           | -105 052                          |
| Avskrivningar                              | 4          | -330 157                          | -324 642                          |
|  |            | <b>-2 530 273</b>                 | <b>-2 320 690</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>347 644</b>                    | <b>380 661</b>                    |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 5          | 6 914                             | 5 475                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6          | -256 466                          | -281 637                          |
|  |            | <b>-249 552</b>                   | <b>-276 162</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>98 092</b>                     | <b>104 499</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>98 092</b>                     | <b>104 499</b>                    |
| <b>Skatt</b>                               |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>98 092</b>                     | <b>104 498</b>                    |

*u*

## 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>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader                                       | 7          | 7 100 394         | 7 430 551         |
| Mark  |            | 200 000           | 200 000           |
|   |            | <b>7 300 394</b>  | <b>7 630 551</b>  |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                   | 8          | 288 131           | 338 077           |
|   |            | <b>288 131</b>    | <b>338 077</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>7 588 525</b>  | <b>7 968 628</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 57 348            | 28 693            |
| Skattefordringar                                |            | 26 563            | 8                 |
| Avräkning HSB Norr ek för                       |            | 655 063           | 728 697           |
| Övriga fordringar                               | 9          | 145 592           | 116 209           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 40 297            | 37 754            |
|   |            | <b>924 863</b>    | <b>911 361</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>924 863</b>    | <b>911 361</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>8 513 388</b>  | <b>8 879 989</b>  |

*u*

## 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>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>11</b>  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 730 615           | 480 615           |
| Yttre underhållsfond                         |            | -                 | 148 635           |
|  |            | <u>730 615</u>    | <u>629 250</u>    |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -286 443          | -539 575          |
| Årets resultat                               |            | 98 092            | 104 498           |
|  |            | <u>-188 351</u>   | <u>-435 077</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>542 264</b>    | <b>194 173</b>    |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           | <b>12</b>  |                   |                   |
| Fastighetslån                                |            | 6 599 861         | 6 862 629         |
|  |            | <u>6 599 861</u>  | <u>6 862 629</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      |            | 262 768           | 262 768           |
| Leverantörsskulder                           |            | 365 328           | 278 465           |
| Fond för inre underhåll                      | 13         | 479 695           | 467 037           |
| Övriga skulder                               | 14         | 28 106            | 25 992            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 235 366           | 788 925           |
|  |            | <u>1 371 263</u>  | <u>1 823 187</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 513 388</b>  | <b>8 879 989</b>  |
| <hr/>  |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 7 904 900         | 7 904 900         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            |                   |                   |
| Fastigo                                      |            | 2 130             | 2 149             |

*u*



## 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.

### 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:

*u*

| <i>Materiella anläggningstillgångar:</i>     | <i>Avskrivningstid/metod</i> | <i>Övrig information</i> |
|--|------------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                    | 48 år annuitetsmetod         | Helt avskrivna           |
| Stamrening                                   | 20 år annuitetsmetod         | Diskonteringsränta 6 %   |
| Dörrbyte, ombyggnation vattenledningar       | 40 år linjär metod           |                          |
| Skyllfönster, plåtbeklädnad                  | 25 år linjär metod           |                          |
| Skärmtak, ombyggnation lokal, avlopp källare | 20 år linjär metod           |                          |
| Tv-antennanläggning                          | 15 år linjär metod           |                          |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5 år linjär metod            | Helt avskrivna           |

|                               |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
| Medelantalet anställda        | 2           | 2           |
| Varav män                     | 2           | 2           |

Vicevärd har varit Tauno Pulkkinen

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden enligt stämmobeslut  | 50 500         | 43 500         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut  | 1 500          | -              |
| Löner samt arvoden förutom styrelsen | 130 370        | 124 761        |
| Sociala kostnader                    | 34 837         | 31 015         |
| Pensionskostnader                    | 12 297         | 3 433          |
|                                      | <b>229 504</b> | <b>202 709</b> |

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
| Avgifter                         | 2 452 524        | 2 361 556        |
| Hysesintäkter                    | 328 744          | 355 745          |
| Intäkter gemensamhetsel          | 4 024            | 2 165            |
| Övriga intäkter, bl a skadestånd | 412 116          | 381 264          |
|                                  | <b>3 197 408</b> | <b>3 100 730</b> |

### Avgår

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | -60 000          | -60 000          |
| Avgiftsbortfall                        | -195 456         | -203 456         |
| Hysesbortfall                          | -5 775           | -77 663          |
| Rabatter/Avdrag                        | -58 260          | -58 260          |
|  | <b>2 877 917</b> | <b>2 701 351</b> |

### Not 2 Drift

|                                     |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
|                                     | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
| Fastighetsskötsel                   | 255 875     | 254 633     |
| Reparationer                        | 194 928     | 61 261      |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |             |             |
| EI                                  | 130 800     | 128 134     |
| Uppvärmning                         | 638 474     | 684 306     |
| Vatten                              | 132 497     | 140 777     |
| Renhållning                         | 109 374     | 106 549     |
| Förvaltningskostnader               | 144 050     | 135 522     |
| Kommunikation och media             |             |             |
| Datakommunikation                   | 81 945      | 69 668      |
| Övriga driftskostnader              | 133 070     | 65 586      |
| Kostnader för förtroendevald        | 87 950      | 74 765      |

*W*

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 1 908 963         | 1 721 201         |
| <b>Not 3 Underhåll</b>                                  |                   |                   |
|   | 2013              | 2012              |
| Utfört underhåll lokaler                                | 25 833            | -                 |
| Utförd underhåll installationer                         | -                 | 51 667            |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt                     | 189 803           | 118 128           |
|   | <u>215 636</u>    | <u>169 795</u>    |
| <b>Not 4 Avskrivningar</b>                              |                   |                   |
|   | 2013              | 2012              |
| Byggnader   | 330 157           | 324 642           |
|   | <u>330 157</u>    | <u>324 642</u>    |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
|   | 2013              | 2012              |
| Ränteintäkter transaktionskonto                         | 5 495             | 3 831             |
| Övriga ränteintäkter                                    | 1 419             | 1 644             |
| <b>Summa</b>  | <u>6 914</u>      | <u>5 475</u>      |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
|   | 2013              | 2012              |
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån               | 256 466           | 280 464           |
| Övriga finansiella kostnader                            | -                 | 1 173             |
| <b>Summa</b>  | <u>256 466</u>    | <u>281 637</u>    |
| <b>Not 7 Byggnader</b>                                  |                   |                   |
|   | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                 |                   |                   |
| -Vid årets början                                       | 12 025 473        | 12 025 473        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>             | <u>12 025 473</u> | <u>12 025 473</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>          |                   |                   |
| -Vid årets början                                       | -4 594 922        | -4 270 280        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet    | -330 157          | -324 642          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>                 | <u>-4 925 079</u> | <u>-4 594 922</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                   | <u>7 100 394</u>  | <u>7 430 551</u>  |
| Taxeringsvärde byggnader:                               | 12 039 000        | 13 433 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                    | 3 443 000         | 3 707 000         |
| <b>Not 8 Finansiella anläggningstillgångar</b>          |                   |                   |
|   | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                   |                   |
| Vid årets början, EI-arbeten åt Vuxenskolan             | 338 077           | 384 180           |
| Amortering  | -49 946           | -46 103           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                   | <u>288 131</u>    | <u>338 077</u>    |

*ll*

**Not 9 Övriga fordringar**

|             | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 135 348        | 113 093        |
| Moms        | 10 244         | 3 116          |
|             | <u>145 592</u> | <u>116 209</u> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                  | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa | 23 074        | 19 754        |
| Bredbandsbolaget                 | 17 223        | 18 000        |
|                                  | <u>40 297</u> | <u>37 754</u> |

**Not 11 Eget kapital**

|                                 | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgift | Yttre<br>UH-fond | Ansamlad<br>förlust | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 182 685        | 297 930               | 148 635          | -539 575            | 104 498           |
| Tillkommande upplåtelseavgifter | -              | 250 000               |                  |                     |                   |
| Disposition enl årsstämlobeslut |                |                       | -148 635         | 253 132             | -104 498          |
| Årets resultat                  |                |                       |                  |                     | 98 092            |
| Vid årets slut                  | <u>182 685</u> | <u>547 930</u>        | <u>-</u>         | <u>-286 443</u>     | <u>98 092</u>     |

**Not 12 Långfristiga skulder**

|   | Ränte konv. datum | Ränta  | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|---|-------------------|--------|------------------|------------------|
| SWBK  | 2015-03-25        | 4,38 % | 1 498 125        | 1 540 625        |
| SWBK  | 2014-11-28        | 3,19 % | 1 498 125        | 1 540 625        |
| SWBK  | 2017-02-27        | 2,83 % | 1 498 125        | 1 540 625        |
| SWBK  | 2014-03-25        | 4,18 % | 1 508 750        | 1 551 250        |
| SWBK  | 2014-11-03        | 3,19 % | 311 175          | 357 275          |
| SWBK  | 2014-11-03        | 3,19 % | 548 329          | 594 997          |
| Kortfristig del av långfristig skuld                |                   |        | -262 768         | -262 768         |
|   |                   |        | <u>6 599 861</u> | <u>6 862 629</u> |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           |                   |        | 1 313 840        | 1 313 840        |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen |                   |        | 5 286 021        | 5 548 789        |
|   |                   |        | <u>6 599 861</u> | <u>6 862 629</u> |

**Not 13 Fond för inre underhåll**

|                  | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 467 037        | 470 621        |
| Årets avsättning | 60 000         | 60 000         |
| Uttag under året | -47 342        | -63 584        |
| Vid årets utgång | <u>479 695</u> | <u>467 037</u> |

**Not 14 Övriga skulder**

|                              | 2013-12-31    | 2012-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 17 861        | 15 631        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 10 245        | 10 361        |
|                              | <u>28 106</u> | <u>25 992</u> |

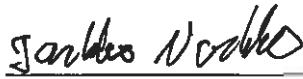
*ll*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Semesterlöneskuld                                  | 14 589         | 13 346         |
| Räntor   | 39 621         | 44 004         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                        | 172 276        | 135 768        |
| Borevision   | 7 288          | 7 200          |
| Löneskatt  | 1 012          | -              |
| Förutbetald upplåtelseavgift för lokal Vuxenskolan | -              | 250 000        |
| EI-arbeten åt Vuxenskolan                          | -              | 338 077        |
| Fora   | 580            | 530            |
|  | <hr/>          | <hr/>          |
|  | <b>235 366</b> | <b>788 925</b> |

*μ*

Haparanda 2014-04-15



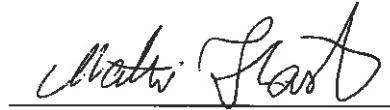
Jarkko Norkko



Siilas Nyrhinen



Gösta Mäkitaavola



Matti Hast

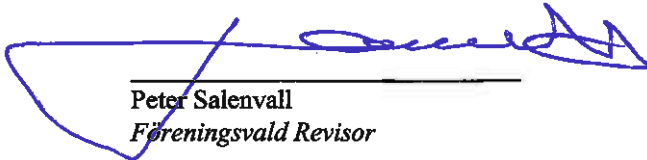


Tauno Pulkkinen



Marika Iskanius

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-05-02  
Revisionsberättelsen avviker från standardformuleringen.



Peter Salenvall  
Föreningsvald Revisor



Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
av HSB riksförbund utsedda 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 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.

## **Sollditet**

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 Brf Minerva, org.nr. 797600-0278

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Minerva för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Minerva för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

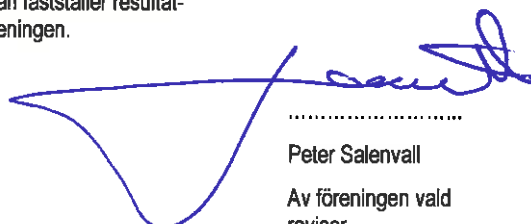
#### Uttalanden


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

#### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Reservering görs inte på grund av föreningens ansamlade förlust.

Haparanda den 25 2014

  
.....  
Peter Salenvall  
Av föreningen vald  
revisor

  
.....  
Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor