



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Minerva i Haparanda

Org.nr 797600-0278

Räkenskapsåret
2014-01-01—2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Minerva i Haparanda, 797600-0278 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande (År 2014 Innan ombildning av lokaler till lgh m.m.)	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande
(År 2015 Efter ombildning av lokaler till lgh m.m.)

1 rum och kök	13	
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	4	
5 rum och kök	2	
Bostäder	54	3 311
Lokaler	7	1 188
Garageplatser	11	
Bilplatser med motorvärmare	24	

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



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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen har en underhållplan. De närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder: Fönsterbyte, ungefär 10 % av totala antalet, samt ny asfalt på gården.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes år 2014 med 5,1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 619 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 599 861 kr. Under året har föreningen amorterat 262 768 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 4 % per år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Matti Hast	ordförande
Tauno Pulkkinen	vice ordförande
Elise Posti	sekreterare
Marika Iskanius	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Siilas Nyrhinen
Pertti Parviainen
Leena-Maria Tossavainen

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Matti Hast, Tauno Pulkkinen, Elise Posti och Marika Iskanius, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Salenvall med Lars-Erik Kitti som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Salenvall och Anders Fredriksson.



Representanter i HSB Norrs distriktstämman

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman har varit Matti Hast samt Tauno Pulkkinen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-27. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2014-06-17 p.g.a. borttagning av objekt samt ändring av kontorslokal till bostad. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning i tkr	2 609	2 878	2 701	2 350	2 289
Resultat efter fin.poster i tkr	163	98	104	-95	-388
Årsavgifter bostäder, kr/m2	613	561	546	546	535
Driftskostnad, kr/m2	359	414	373	383	429
Låneskuld, kr/m2	1 431	1 488	1 545	1 602	1 654
Yttre underhållsfond, kr/m2	-	-	32	6	35
Likviditet i %*	73	67	50	43	43
Soliditet i %**	9	6	2	1	2
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	3,7	3,9	3,5	1,8

* Likviditet = Kortfristiga skulder/ omsättningstillgångar

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-188 351
Årets resultat	163 355
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	39 658
Totalt att disponera	14 662
 <i>Styrelsen föreslår nedanstående disposition</i>	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	-
Balanseras i ny räkning	14 662
Summa	14 662

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	2 609 123	2 877 917
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-1 655 833	-1 622 429
Övriga externa kostnader	<i>3</i>	-156 978	-113 071
Underhåll	<i>4</i>	-39 658	-215 636
Personalkostnader	<i>5</i>	-216 885	-248 981
Avskrivningar	<i>6</i>	-157 909	-330 157
		-2 227 264	-2 530 273
Rörelseresultat		381 859	347 644
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>7</i>	2 908	6 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>8</i>	-221 412	-256 466
		-218 504	-249 552
Resultat efter finansiella poster		163 355	98 092
Resultat före skatt		163 355	98 092
<i>Aktuell skatt</i>	<i>9</i>		
Årets resultat		163 355	98 092

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 142 485	7 300 394
		7 142 485	7 300 394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	242 027	288 131
		242 027	288 131
Summa anläggningstillgångar		7 384 512	7 588 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 708	57 347
Övriga fordringar	12	135 125	145 592
Aktuell skattefordran		26 706	26 563
Avräkning HSB Norr ek för		722 572	655 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 341	40 297
		928 452	924 863
Summa omsättningstillgångar		928 452	924 863
SUMMA TILLGÅNGAR		8 312 964	8 513 388

u

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		182 685	182 685
Upplåtelseavgift		547 930	547 930
		<u>730 615</u>	<u>730 615</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-188 351	-286 443
Årets resultat		163 355	98 092
		<u>-24 996</u>	<u>-188 351</u>
Summa eget kapital		705 619	542 264
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	6 337 093	6 599 861
		<u>6 337 093</u>	<u>6 599 861</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	262 768	262 768
Leverantörsskulder		243 191	365 328
Fond för inre underhåll	17	506 476	479 695
Övriga skulder	18	22 590	29 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	235 227	234 354
		<u>1 270 252</u>	<u>1 371 263</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 312 964	8 513 388

POSTER INOM LINJEN

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

Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	7 904 900	7 904 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>7 904 900</u>	<u>7 904 900</u>
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	2 227	2 130

u

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

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

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatt

Beskattning sker med 22% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässigt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Beslutande organ i Brf Minerva är stämman.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgifter	2 569 209	2 452 524
Hyresintäkter	307 890	322 969
Intäkter el	5 223	4 024
Övriga intäkter	316 921	671 316
	3 199 243	3 450 833

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-62 635	-60 000
Avgiftsbortfall	-477 837	-454 656
Rabatter/Avdrag	-49 648	-58 260
	2 609 123	2 877 917

Not 2 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel	61 432	94 844
Reparationer	205 787	194 928
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	155 810	130 800
Uppvärmning	648 282	638 474
Vatten	130 083	132 497
Renhållning	106 488	109 374
Förvaltningskostnader	164 900	144 050
Försäkring	32 323	19 999
Fastighetsskatt/avgift	80 599	75 517
Kommunikation och media		
Datakommunikation	70 129	81 946
	1 655 833	1 622 429

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 984	8 731
Telefon och porto mm	7 909	12 845
Risikkostnader	39 720	44 509
Bolagsverket, gåvor	83 425	27 094
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	20 940	19 892
	156 978	113 071

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Utfört underhåll lokaler		25 833
Utförd underhåll installationer	39 658	
Utfört underhåll huskropp utvändigt		189 803
	39 658	215 636

ju

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Vicevärd har varit Tauno Pulkkinen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	44 999	44 999
Vicevärd	12 498	18 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	6 964	-
	<u>65 961</u>	<u>64 499</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	110 949	112 370
Sociala kostnader	23 647	34 837
Pensionskostnader	4 541	12 297
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 550	11 535
Övriga personalkostnader	5 237	7 942
	<u>216 885</u>	<u>243 480</u>

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader	157 909	330 157
	<u>157 909</u>	<u>330 157</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter transaktionskonto	1 835	5 495
Övriga ränteintäkter	1 073	1 419
Summa	<u>2 908</u>	<u>6 914</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	221 412	256 466
Summa	<u>221 412</u>	<u>256 466</u>

Not 9 Statlig inkomstskatt

	2014	2013
Övriga ränteintäkter	144	687
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>144</u>	<u>687</u>

Statlig inkomstskatt 22%

-

-

Not 10 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 025 473	12 025 473
-Mark	200 000	200 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	<u>12 225 473</u>	<u>12 225 473</u>

Akkumulerade nedskrivningar av fastighet

Handwritten signature

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 925 079	-4 594 922
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-157 909	-330 157
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 082 988	-4 925 079

Redovisat värde vid årets slut	7 142 485	7 300 394
---------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnader:	12 039 000	12 039 000
Taxeringsvärde mark:	3 443 000	3 443 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början, El-arbeten åt Vuxenskolan	288 131	338 077
Amortering	-46 104	-49 946
Redovisat värde vid årets slut	242 027	288 131

Not 12 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Moms	-	10 244
Skattekonto	135 125	135 348
	135 125	145 592

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	18 499	23 074
Bredbandsbolaget	18 000	17 223
Amortering Vuxenskolan lån dec -14	3 842	-
	40 341	40 297

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre UH-fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	182 685	547 930	-	-286 443	98 092
Disposition enl årsstämmobeslut				98 092	-98 092
Årets resultat					163 355
Vid årets slut	182 685	547 930	-	-188 351	163 355

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2014-12-31	2013-12-31
SWBK	2015-03-25	4,38 %	1 455 625	1 498 125
SWBK	2018-08-24	1,94 %	1 455 625	1 498 125
SWBK	2019-08-23	2,15 %	265 075	311 175
SWBK	2019-08-23	2,15 %	501 661	548 329
SWBK	2017-02-27	2,83 %	1 455 625	1 498 125
SWBK	2018-01-25	2,91 %	1 466 250	1 508 750
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-262 768	-262 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 337 093	6 599 861

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,73%	3,7%
-----------------------------------	-------	------

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 051 072	1 313 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 286 021	5 286 021

ju

6 337 093 6 599 861

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	262 768	262 768
	262 768	262 768

Not 17 Fond för inre underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	479 695	467 037
Årets avsättning	62 635	60 000
Uttag under året	-35 854	-47 342
Vid årets utgång	506 476	479 695

Not 18 Övriga skulder

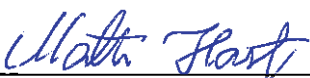
	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt	12 344	17 861
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 337	10 245
Momsskuld	2 906	-
Löneskatt	1 003	1 012
	22 590	29 118

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

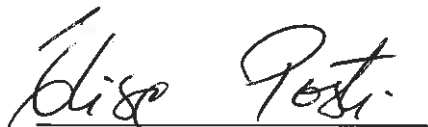
	2014-12-31	2013-12-31
Semesterlöneskuld	15 407	14 589
Räntor	32 220	39 621
Förutbetalda avgifter/hyror	175 975	172 276
Borevision	8 098	7 288
Fora	527	580
Upplupna arvoden föreningsvald revisor	3 000	-
	235 227	234 354

μ

Haparanda 2015-04-14


Matti Hast

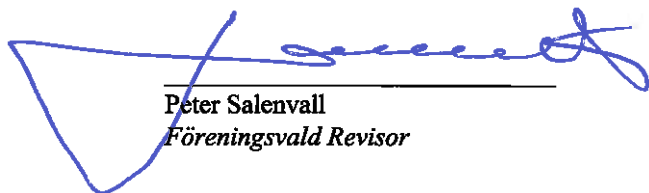

Tauno Pulkkinen


Elise Posti


Marika Iskanius


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-05-05
Revisionsberättelsen avviker från standardformuleringen.


Peter Salenvall
Föreningsvald Revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB riksförbund utsedda Revisionsbolag

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 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 Minerva för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

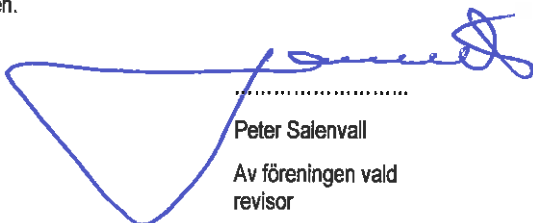
Uttalanden

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

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 5/5 2015


Peter Salenvall
Av föreningen vald
revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avräkning HSB Norr ek. f.

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

Avskrivningar

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

Balanserat resultat

Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När 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 kundfakturer respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

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

Inventarier

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

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

Likviditet

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

Omsättningstillgång

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

Resultaträkning

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet. Soliditet över 5% anses godkänt när det gäller bostadsrättsföreningar.

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.