



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Alhem i Skellefteå

Org.nr 794700-0985

Räkenskapsåret

2012-07-01—2013-06-30 *ll*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2012-07-01 - 2013-06-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2012. I stämman deltog 39 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björksoppen 8. På fastigheten uppfördes under åren 1961-1963 12 huskroppar med 278 lägenheter. Gatuadress Kågevägen 40 A-I, 38 A-J och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 130 garage och 116 bilplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	42	1 420
2 rum och kök	168	9 997,0
3 rum och kök	53	4 119,5
4 rum och kök	12	1 075,5
5 rum och kök	3	327
Bostäder	278	16 939
Lokaler	13	545
	<u>291</u>	<u>17 484</u>

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Västerbotten.
Fastighetsskötseln sköts av HSB service och lokalvården sköts av egen anställd personal.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för 201307-201406 och beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % fr o m 1 juli 2013. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 666,-/m² efter höjningen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 303 varav HSB Norr är 1. Under året har 36 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Solveig Lindberg	ordförande
Sven-Erik Lindfors	vice ordförande
Gerd Dahlgren	sekreterare
Hans Eriksson	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Gunnel Lundgren	
Leif Bergman	
Mikael Ruljeff	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Lindberg, Hans Eriksson samt suppleanten Leif Bergman.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Lindberg, Sven-Erik Lindfors, Gerd Dahlgren samt utom styrelsen Thomas Hällgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anita Vernersson med Eva Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Kristina Berntsdotter, Johan Granström och Gun-Britt Berglund med Kristina Berntsdotter som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningsstämman gav styrelsen i uppdrag att utse representanter i HSB Norr:s distriktstämma. Styrelsen utsåg Solveig Lindberg, Gerd Dahlgren och Sven-Erik Lindfors som ordinarie med Hans Eriksson, Gunnel Lundgren och Mikael Ruljeff som suppleanter.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens Trivselgrupp har under året haft ett flertal aktiviteter bl a, surströmmingsfest, caféträffar en gång i månaden, Pubkvällar samt att alla AIKs matcher har visats. Nya stolar har köpts in till Trivsellokalen på Kågevägen 38 J. Lokalen, som är kostnadsfri dag- och kvällstid, har varit flitigt nyttjad under året.

Ekonomi

Nyckeltal

	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	656	646	607	570	570
Driftskostnad, kr/m ²	430	422	411	387	369
Låneskuld, kr/m ²	2 189	2 293	2 327	2 286	2 314
Yttre underhållsfond, kr/m ²	231	209	138	82	31
Likviditet i %	62	111	69	185	140
Soliditet i %	12	11	10	7	6
Genomsnittlig ränta lån i %	4,1	4,4	4,2	4,0	4,5

Underhåll

Arbetet med radiatorerna på Kågevägen 38 påbörjades i maj och arbetet har gått enligt tidplanen.

Breddning av parkeringsplatserna utmed Torsgatan 19, Kågevägen 38 och 40 har gjorts. Eftersom tre platser då försvann så monterade vi 4 tillfälliga motorvärmare under vinterhalvåret på tre av besöksparkeringarna på Kågevägen 38 E resp 40 D.

Den tidigare planeringen, att göra sex st nya motorvärmareplatser, ändrades i samband med budgetarbetet. Då beslutades att endast fortsätta att göra tre nya motorvärmareplatser utmed Kågevägen 38-40.

Företaget UMTs Nät AB har fått tillstånd att sätta upp en antenn gällande mobiltelefoni för att få bättre mottagning inom Norrböle området. Under hösten köptes en TV med storbildsskärm till Trivsellokalen på Kågevägen 38 J.

bu

Föreningen har underhållsplan som revideras under årets gång.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga yttre besiktningen den 10 juni 2013.

Gjorda underhåll och investeringar

1980 Biluppställningsplatser	2004 Nya entreèr
1980 Garageombyggnad	2010 Ny ventilation
1988 Ombyggnad soprum	2010 Ny vicevärdslokal
1989 Rotinvesteringar	2011 Matsal Björkskolan
1993 Nybyggnad garage cykelrum	2011 Tillägg vicevärdslokal
1995, 1996 Kök, badrum och fäsader	2011-2012 Yttertak
2002 Balkongrenovering	2012 Radiatorbyte, etapp 1
2003 Dörrbyte, målning trapphus	2012 Breddning parkeringsplatser

Framtida utveckling

Arbetet med radiatorerna har fortsatt under hösten 2013 med kontinuerliga besiktningar. Under våren 2014 kommer sista etappen att göras på Torsgatan 19. I samband med radiatorbytet har vi grävt en kulvert under hösten för vavatten mellan 40-, 38- och 19-gruppen. Detta har gjort att föreningen på sikt kommer att minska kostnaderna för elförbrukningen. Tre nya motorvärmare planeras att göras mellan Kågevägen 38-40 som är utan elstolpar.

Planeras att göra en vårstädning av cyklar och att beskära våra träd och buskar. Grillplatserna på 19- och 40-gruppen ska tas bort. Planer finns att göra en gemensam grillplats inom området samt att även respektive gård får en plats att förvara sina grillar.

Föreningen har fortfarande en god ekonomi, trots detta var vi tvungna att höja årsavgifterna fr o m den 1/7 för att möta föreningens ökade kostnader i framtiden. Våra lägenheter är fortfarande konkurrenskraftiga och efterfrågan är stor har vi märkt under året.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	548 662
Balanserat resultat	481 918
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	1 173 265
Totalt att disponera	2 203 845
Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	1 432 000
Balanseras i ny räkning	771 845
Summa	2 203 845

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	4 042 711
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-1 173 266
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	1 432 000
Utgående saldo enligt styrelsens förslag	4 301 445

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden stämmer med fastställd underhållsplan.

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

aw

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>	<i>2011-07-01- 2012-06-30</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	12 498 525	12 214 600
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-7 513 520	-7 141 610
Underhåll	<i>3</i>	-1 173 266	-1 027 603
Fastighetsskatt/avgift		-290 070	-371 955
Avskrivningar	<i>4</i>	-1 419 407	-1 296 503
		<u>-10 396 263</u>	<u>-9 837 671</u>
Rörelseresultat		2 102 262	2 376 929
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>5</i>	18 139	45 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-1 571 740	-1 704 527
		<u>-1 553 601</u>	<u>-1 658 630</u>
Resultat efter finansiella poster		548 661	718 299
Resultat före skatt		548 661	718 299
<i>Skatt</i>			
Årets resultat		548 662	718 300

en

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	43 381 181	41 782 487
Mark		830 423	830 423
Inventarier	8	187 537	215 050
Pågående nyanläggningar	9	445 385	288 184
		44 844 526	43 116 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 845 026	43 116 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 559	200
Skattefordringar		221 309	177 018
Avräkning HSB Norr ek för		1 601 626	3 453 591
Övriga fordringar	10	186 969	4 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	219 898	217 951
		2 232 361	3 853 189
Summa omsättningstillgångar		2 232 361	3 853 189
SUMMA TILLGÅNGAR		47 077 387	46 969 833

ju

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		627 900	627 900
Upplåtelseavgift		67 270	67 270
Yttre underhållsfond		4 042 711	3 535 314
		4 737 881	4 230 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		481 918	271 015
Årets resultat		548 662	718 300
		1 030 580	989 315
Summa eget kapital		5 768 461	5 219 799
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		37 709 816	38 276 792
		37 709 816	38 276 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		566 976	566 976
Leverantörsskulder		733 553	407 884
Fond för inre underhåll	14	541 782	537 308
Övriga skulder	15	396 107	485 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 360 692	1 475 929
		3 599 110	3 473 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 077 387	46 969 833

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	52 624 000	52 624 000
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	11 378	11 350

W

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 26,3 procent. Underskottsavdraget uppgår till -15 251 069kr.

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 minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	<i>Avskrivningstid/metod</i>	<i>Övrig information</i>
Byggnader	84 år, annuitetsmetod	Diskonteringsränta 3 %
Om- och tillbyggnader	10-40 år annuitetsmetod samt linjärmetod	Diskonteringsränta 3-8 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år linjärmetod	

ju

Medelantalet anställda	2012/2013	2011/2012
Medelantalet anställda	1	2
Varav män	-	1

Vicevärd har varit Thomas Hällgren

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	76 912	78 686
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner samt arvoden förutom styrelsen	429 042	638 281
Sociala kostnader	136 058	206 527
Pensionskostnader	7 298	28 648
	650 811	953 645

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012/2013	2011/2012
Avgifter	11 111 256	10 946 592
Hysesintäkter	783 035	730 253
Intäkter gemensamhetsel	594 479	584 313
Övriga intäkter	74 682	15 084
	12 563 452	12 276 242

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-52 008	-52 008
Hysesbortfall	-12 853	-9 559
Rabatter/Avdrag	-66	-75
	12 498 525	12 214 600

Not 2 Drift

	2012/2013	2011/2012
Fastighetskötsel	472 166	59 240
Reparationer	250 239	275 416
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 233 675	1 074 386
Uppvärmning	2 144 774	2 156 772
Vatten	745 230	638 672
Renhållning	465 002	435 303
Förvaltningskostnader	407 510	387 671
Kommunikation och media		
Datakommunikation	420 888	421 106
Kabel-TV	180 263	172 842
Övriga driftskostnader	360 410	347 012
Personalkostnader	833 363	1 173 190
	7 513 520	7 141 610

Not 3 Underhåll

	2012/2013	2011/2012
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	26 075	25 303
Utförd underhåll installationer, avfuktare	219 614	32 569
Utfört underhåll huskropp utvändigt, tak	545 788	964 338
Utfört underhåll mark	-	5 393
Utfört underhåll garage och parkering	381 789	-
	1 173 266	1 027 603

Not 4 Avskrivningar

	2012/2013	2011/2012
Byggnader	1 352 851	1 268 990
Inventarier	27 513	27 513
Restvärdesavskrivning, radiatorer	39 043	-
	1 419 407	1 296 503

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012/2013	2011/2012
Ränteintäkter transaktionskonto	15 863	43 954
Övriga ränteintäkter	2 276	1 943
Summa	18 139	45 897

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012/2013	2011/2012
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 571 740	1 704 434
Övriga finansiella kostnader	-	93
Summa	1 571 740	1 704 527

Not 7 Byggnader

	2013-06-30	2012-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	66 893 478	66 657 144
-Årets anskaffningar	2 990 588	236 334
-Årets utrangeringar	-153 338	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	69 730 728	66 893 478
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-25 110 991	-23 842 001
-Årets utrangering	114 295	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 352 851	-1 268 990
Summa ackumulerade avskrivningar	-26 349 547	-25 110 991
Redovisat värde vid årets slut	43 381 181	41 782 487
Taxeringsvärde byggnader:	70 377 000	64 862 000
Taxeringsvärde mark:	20 510 000	18 073 000

22

Not 8 Inventarier

	2013-06-30	2012-06-30
Vid årets början	1 143 366	1 137 053
Årets anskaffningar		6 313
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 143 366	1 143 366
Vid årets början	-928 316	-900 803
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-27 513	-27 513
Summa ackumulerade avskrivningar	-955 829	-928 316
Planenligt restvärde vid årets slut	187 537	215 050

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2013-06-30	2012-06-30
Vid årets början, radiatorer etapp 1	288 184	508 338
Tillkommande radiatorer etapp 1	2 702 404	181 371
Tillkommande radiatorer etapp 2	445 385	-
Tillkommande tak		532 893
Omfört planerat underhåll tak		-934 418
Omfört investering radiatorer etapp 1	-2 990 588	-
Redovisat värde vid årets slut	445 385	288 184

Not 10 Övriga fordringar

	2013-06-30	2012-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Fora	174 030	3 484
Handkassa	2 806	259
Skattekonto	10 133	686
	186 969	4 429

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Com Hem, Försäkringar, Bredbandsbolaget, HSB Norr	219 898	217 951
	219 898	217 951

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	695 170	3 535 314	271 015	718 300
Disposition enl årsstämmobeslut		507 397	210 903	-718 300
Årets resultat				548 662
Vid årets slut	695 170	4 042 711	481 918	548 662

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2013-06-30	2012-06-30
SHYP	2013-09-30	3,98 %	8 659 110	8 752 722
SHYP	2014-04-30	3,35 %	1 436 464	1 451 272
SHYP	2014-10-30	3,98 %	3 348 000	3 420 000
SHYP	2015-04-30	4,53 %	9 107 128	9 296 860
SHYP	2015-04-30	4,27 %	7 081 030	7 190 530
SHYP	2016-04-30	3,70 %	8 645 060	8 732 384
Kortfristig del av långfristig skuld			-566 976	-566 976
			37 709 816	38 276 792
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			2 267 904	2 267 904
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			35 441 912	36 008 888
			37 709 816	38 276 792

dit

Not 14 Fond för inre underhåll

	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
Vid årets början	537 308	522 883
Årets avsättning	52 008	52 008
Uttag under året	-47 534	-37 583
Vid årets utgång	541 782	537 308

Not 15 Övriga skulder

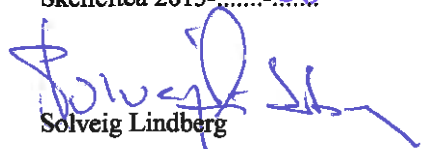
	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
Personalens källskatt	30 956	41 924
Upplupna arbetsgivaravgifter	26 553	38 361
Uttagsskatt	333 198	393 760
Skellefteå Kommun	5 400	11 100
	396 107	485 145

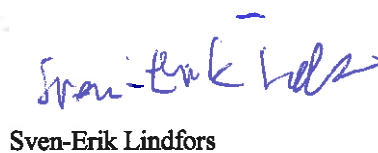
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
Räntor	250 892	254 681
Förutbetalda avgifter/hyror	853 983	882 013
Borevision	17 600	17 052
Löneskatt	8 215	8 856
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Semesterlöneskuld, IL, Arvode	230 002	313 327
	1 360 692	1 475 929

mm

Skellefteå 2013-¹⁰-³⁰


Solveig Lindberg


Sven-Erik Lindfors



Hans Eriksson


Gerd Dahlgren


Malin Bohman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-¹¹-⁰⁶


Anita Vernersson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alhem i Skellefteå

Organisationsnummer 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Alhem i Skellefteå för år 2012-2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 30 juni 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Alhem år 2012-2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

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

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Skellefteå den 6./... 2013


Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor


Anita Vernersson

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avräkning HSB Norr ek. f.

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

Avskrivningar

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Eget kapital

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter

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

Inventarier

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

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

Likviditet

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

Omsättningstillgång

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser

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

Uppplupna 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.