



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Alhem i Skellefteå

Org.nr 794700-0985

Räkenskapsåret

2013-07-01—2014-06-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2013-07-01 - 2014-06-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2013. I stämman deltog 41 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
	291	17 484

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

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för 201407-201506 och beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr o m 1 juli 2014. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 693,-/m2 efter höjningen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 302 varav HSB Norr är 1. Under året har 42 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Hedin	ordförande
Sven-Erik Lindfors	vice ordförande
Gerd Dahlgren	sekreterare
Susanne Marklund	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Gunnel Lundgren
Anna Klaesson
Daniel Ådin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sven-Erik Lindfors, Gerd Dahlgren samt suppleanten Gunnel Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hedin, Sven-Erik Lindfors, Gerd Dahlgren samt utom styrelsen Gunnar Lundström, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har varit Kristina Berntsdotter, Yngve Lundström och Dennis Boström 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 Anders Hedin, Gerd Dahlgren och Sven-Erik Lindfors som ordinarie med Susanne Marklund, Gunnel Lundgren och Anna Klaesson som suppleanter.

Studie och fritidsverksamhet

I Trivsellokalen på Kågevägen 38 J har föreningens trivselgrupp under året haft ett flertal aktiviteter bl a caféträffar, surströmmingsfest, pubkvällar, ärtsoppa med punch, canastaspel samt hockeykvällar där SAIK:s matcher har visats. Trivsellokalen som är kostnadsfri dag- och kvällstid har varit flitigt nyttjad under året.

Ekonomi

Nyckeltal

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010
Årsavgifter bostäder, kr/m2	666	656	646	607	570
Driftskostnad, kr/m2	434	430	422	411	387
Låneskuld, kr/m2	2 353	2 189	2 293	2 327	2 286
Yttre underhållsfond, kr/m2	246	231	209	138	82
Likviditet i %	98	62	111	69	185
Soliditet i %	12	12	11	10	7
Genomsnittlig ränta lån i %	4,1	4,1	4,4	4,2	4,0

Underhåll

Byte av radiatorer har slutförts på Kågevägen 38 och påbörjats på Torsgatan 19. I samband med radiatorbytet har vi anlagt en kulvert för fjärrvärme mellan husgrupperna på Kågevägen 38 - 40 och Torsgatan 19.

Grillplatsen på Torsgatan 19 har tagits bort. Innergårdarnas träd och buskar har beskurits av fackman.

Föreningen har underhållsplan som reviderats under årets gång.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga yttre besiktningen den 14 maj 2014.

Gjorda underhåll och investeringar

1980 Biluppställningsplatser	2010 Ny ventilation
1980 Garageombyggnad	2010 Ny vicevärdslokal
1988 Ombyggnad soprum	2011 Matsal Björkskolan
1989 Rotinvesteringar	2011 Tillägg vicevärdslokal
1993 Nybyggnad garage cykelrum	2011-2012 Yttertak
1995, 1996 Kök, badrum och fasader	2012 Radiatorbyte, etapp 1
2002 Balkongrenovering	2012 Breddning parkeringsplatser
2003 Dörrbyte, målning trapphus	2013-2014 Radiatorer etapp 2 Kågevägen 38
2004 Nya entreer	2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme

ew

Framtida utveckling

Byte av tak på våra kallgarage och byte av tvättmaskiner planeras.
Eventuellt ordningsställande av en övernattningslägenhet samt underhåll av balkonger.

Övrigt

Vårstädning och utrensning av överblivna cyklar har genomförts under året.

Ny normgivning

Bokföringsnämnden har utarbetat ny normgivning för årsredovisningar i svenska företag, de s.k. K-regelverken. Reglerna är tvingande från och med räkenskapsåret 2014-07-01-2015-06-30. 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	-86 098
Balanserat resultat	771 845
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	1 782 487
Totalt att disponera	<u>2 468 234</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	1 527 000
Balanseras i ny räkning	941 234
Summa	<u>2 468 234</u>

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	4 301 445
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-1 782 486
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	1 527 000
Utgående saldo enligt styrelsens förslag	<u>4 045 959</u>

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.

lu

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	12 697 622	12 498 525
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-7 580 854	-7 513 520
Underhåll	<i>3</i>	-1 782 486	-1 173 266
Fastighetsskatt/avgift		-290 070	-290 070
Avskrivningar	<i>4</i>	-1 535 918	-1 419 407
		-11 189 328	-10 396 263
Rörelseresultat		1 508 294	2 102 262
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>5</i>	17 854	18 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-1 612 246	-1 571 740
		-1 594 392	-1 553 601
Resultat efter finansiella poster		-86 098	548 661
Resultat före skatt		-86 098	548 661
<i>Skatt</i>			
Årets resultat		-86 098	548 662

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	45 126 448	43 381 181
Mark		830 423	830 423
Inventarier	8	199 524	187 537
Pågående nyanläggningar	9	90 638	445 385
		46 247 033	44 844 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 247 533	44 845 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 413	2 559
Skattefordringar		292 072	221 309
Avräkning HSB Norr ek för		2 574 098	1 601 626
Övriga fordringar	10	23 189	186 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	221 705	219 898
		3 112 477	2 232 361
Summa omsättningstillgångar		3 112 477	2 232 361
SUMMA TILLGÅNGAR		49 360 010	47 077 387

lu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</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		4 301 445	4 042 711
		4 996 615	4 737 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		771 845	481 918
Årets resultat		-86 098	548 662
		685 747	1 030 580
Summa eget kapital		5 682 362	5 768 461
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		40 485 654	37 709 816
		40 485 654	37 709 816
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		653 876	566 976
Leverantörsskulder		369 089	733 553
Fond för inre underhåll	14	577 026	541 782
Övriga skulder	15	193 828	396 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 398 175	1 360 692
		3 191 994	3 599 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 360 010	47 077 387
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		52 624 000	52 624 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		6 217	10 836

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 2012-2013 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. 2012-2013 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. 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 1 217 kr/lgh för 2014, 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 linjärmotod	Diskonteringsränta 3-8 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 10 år linjärmotod	

Fr om 2014-07-01 Sker avskrivningarna för byggnad och om- och tillbyggnader enligt linjär metod.

u

Medelantalet anställda	2013/2014	2012/2013
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	0	0

Vicevärd har varit Gunnar Lundström

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	89 502	76 912
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 500
Löner samt arvoden förutom styrelsen	422 049	429 042
Sociala kostnader	141 693	136 058
Pensionskostnader	21 230	7 298
	676 475	650 811

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013/2014	2012/2013
Avgifter	11 277 420	11 111 256
Hysesintäkter	776 553	770 182
Intäkter el	584 486	594 479
Övriga intäkter	111 207	74 682
	12 749 666	12 550 599

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-52 008	-52 008
Rabatter/Avdrag	-36	-66
	12 697 622	12 498 525

Not 2 Drift

	2013/2014	2012/2013
Fastighetsskötsel	1 252 317	1 220 803
Reparationer	191 925	250 239
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	861 168	1 233 675
Uppvärmning	2 252 434	2 144 774
Vatten	852 966	745 230
Renhållning	511 268	465 002
Förvaltningskostnader	474 797	407 510
Kommunikation och media		
Datakommunikation	423 038	420 888
Kabel-TV	186 786	180 263
Övriga driftskostnader	321 621	263 939
Kostnader för förtroendevalda	252 534	181 197
	7 580 854	7 513 520

Not 3 Underhåll

	2013/2014	2012/2013
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	83 734	26 075
Utförd underhåll installationer, avfuktare	1 698 752	219 614
Utfört underhåll huskropp utvändigt, tak	0	545 788
Utfört underhåll garage och parkering	0	381 789
	1 782 486	1 173 266

ll

Not 4 Avskrivningar

	2013/2014	2012/2013
Byggnader	1 460 014	1 352 851
Inventarier	37 388	27 513
Restvärdesavskrivning, radiatorer	38 516	39 043
	1 535 918	1 419 407

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013/2014	2012/2013
Ränteintäkter transaktionskonto	16 847	15 863
Övriga ränteintäkter	1 007	2 276
Summa	17 854	18 139

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013/2014	2012/2013
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 612 246	1 571 740
Summa	1 612 246	1 571 740

Not 7 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	69 730 728	66 893 478
-Årets anskaffningar, radiatorer etapp 2	3 243 797	2 990 588
-Årets utrangeringar	-155 796	-153 338
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	72 818 729	69 730 728
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 349 547	-25 110 991
-Årets utrangering, radiatorer	117 280	114 295
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 460 014	-1 352 851
Summa ackumulerade avskrivningar	-27 692 281	-26 349 547
Redovisat värde vid årets slut	45 126 448	43 381 181
Taxeringsvärde byggnader:	70 377 000	70 377 000
Taxeringsvärde mark:	20 510 000	20 510 000

Not 8 Inventarier

	2014-06-30	2013-06-30
Vid årets början	1 143 366	1 143 366
Årets anskaffningar	49 375	
Årets utrangering	-294 438	
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	898 303	1 143 366
Vid årets början	-955 829	-928 316
Årets utrangering	294 438	
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-37 388	-27 513
Summa ackumulerade avskrivningar	-698 779	-955 829
Planenligt restvärde vid årets slut	199 524	187 537

u

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Vid årets början	445 385	288 184
Tillkommande radiatorer etapp 1		2 702 404
Tillkommande radiatorer etapp 2	2 830 712	445 385
Tillkommande radiatorer etapp 3	90 638	
Tillkommande kulvertdragning	1 542 706	
	<u>4 909 441</u>	<u>3 435 973</u>
Omfört investering radiatorer etapp 1		-2 990 588
Omfört investering radiatorer etapp 2	-3 243 797	
Omfört Planerat underhåll Kulvertdragning	-1 575 006	
Redovisat värde vid årets slut	90 638	445 385

Not 10 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Fora	0	174 030
Handkassa	6 964	2 806
Skattekonto	16 225	10 133
	<u>23 189</u>	<u>186 969</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Com Hem, Försäkringar, Bredbandsbolaget, HSB Norr	221 705	219 898
	<u>221 705</u>	<u>219 898</u>

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	4 042 711	481 918	548 662
Disposition enl årsstämmobeslut		258 734	289 927	-548 662
Årets resultat				-86 098
Vid årets slut	695 170	4 301 445	771 845	-86 098

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2014-06-30	2013-06-30
SHYP	2017-09-30	3,34 %	8 547 712	8 659 110
SHYP	2018-04-30	2,44 %	1 421 656	1 436 464
SHYP	2014-10-30	3,98 %	3 276 000	3 348 000
SHYP	2015-04-30	4,53 %	8 917 396	9 107 128
SHYP	2015-04-30	4,27 %	6 971 530	7 081 030
SHYP	2016-04-30	3,70 %	8 557 736	8 645 060
SHYP, nytt lån 201308	2018-07-30	3,44 %	3 447 500	
Kortfristig del av långfristig skuld			-653 876	-566 976
			<u>40 485 654</u>	<u>37 709 816</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			2 615 504	2 267 904
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			37 870 150	35 441 912
			<u>40 485 654</u>	<u>37 709 816</u>

Not 14 Fond för inre underhåll

	2014-06-30	2013-06-30
Vid årets början	541 782	537 308
Årets avsättning	52 008	52 008
Uttag under året	-16 764	-47 534
Vid årets utgång	577 026	541 782

u

Not 15 Övriga skulder

	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Personalens källskatt	42 471	30 956
Upplupna arbetsgivaravgifter	34 968	26 553
Uttagskatt	110 332	333 198
Skuld till medlem, Fora, HSB Norr	6 057	5 400
	<hr/>	<hr/>
	193 828	396 107

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Räntor	245 594	250 892
Förutbetalda avgifter/hyror	904 387	853 983
Borevision	18 455	17 600
Löneskatt	2 885	8 215
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Semesterlöneskuld, IL	226 854	230 002
	<hr/>	<hr/>
	1 398 175	1 360 692

W

Skellefteå 2014-11-05



Anders Hedin



Sven-Erik Lindfors



Susanne Marklund



Gerd Dahlgren



Malin Bohman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-11-05



Anita Verneresson

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alhem i Skellefteå för år 2013-2014

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 30 juni 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 Alhem i Skellefteå för år 2013-2014

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.

Skellefteå den 5/11 2014



Anita Vernersson

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 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 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.

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.