



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Ankaret i Skellefteå

Org.nr 716415-3483

Räkenskapsåret

2014-07-01—2015-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 fastigheten Södergård 15. På fastigheten har under 1991 uppförts hus med adress Hemstigen 1-23, Mittstigen 1-7, Väststigen 1-27, Väststigen 2-16, Sörstigen 1-23, Önnemostigen 2-24, Sidstigen 2-28, Elevhemsgatan 6-20 i Skellefteå och innehåller 84 bostadsrättslägenheter. Det finns dessutom 84 garageplatser samt 41 bilplatser med motorvärmare och 2 bilplatser utan motorvärmare. Två gästparkeringar har tagits i anspråk för uthyrning. Föreningen har sitt säte i Skellefteå 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	19	1 577
4 rum och kök	57	6 213
5 rum och kök	8	976
Bostäder	84	8 766
Garageplatser	84	
Bilplatser med motorvärmare.	41	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna.

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Ny ventilation
2013	Nya rasskydd

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan. Årets underhåll består fortsatt takarbete samt fällning av träd och nya planteringar.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planeras byte av lägenhetsdörrar och ommålning av fastigheterna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 1,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2015-2016 och beslutade om att höja årsavgifterna fr om 2015-07-01 med 1,0 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 738 kr/m Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 815 899 kr. Under året har föreningen amorterat 299 238

kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 153 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Rönngren	ordförande
Annika Eriksson	vice ordförande
Magnus Berglund	sekreterare
Anders Forsberg	
Anders Nyström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Gunilla Viklund
Lars Gustafsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Berglund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Rönngren, Anders Forsberg, Magnus Berglund och Annika Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Solveig Normant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Gärtner och Inge Sjölin med Kurt Gärtner som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mats Rönngren samt Annika Eriksson som suppleant.

Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-12-01. Vid stämman deltog 24 medlemmar.

Väsentliga avtal

Fastighetsskötsel och administrationsavtal med HSB Norr.
Datakommunikation med Bredbandsbolaget.
Kabel tv med comhem.
Elavtal med Lule energi.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 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

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning i tkr	6 672	6 467	6 353	6 158	6 152
Resultat efter fin.poster i tkr	461	700	24	-243	-858
Årsavgifter bostäder, kr/m2	738	727	714	693	693
Driftskostnad, kr/m2	377	317	314	318	308
Låneskuld, kr/m2	5 227	5 261	5 297	5 379	5 461
Yttre underhållsfond, kr/m2	131	41	92	168	181
Likviditet i %*	223	174	78	64	67
Soliditet i %**	11	11	9	9	9
Genomsnittlig ränta lån i %	3,4	3,7	3,7	3,8	3,2

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balansera resultat	-26 502
Årets resultat	460 806
Totalt att disponera	434 304
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	876 000
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	-180 596
Balanseras i ny räkning	-261 100
Summa	434 304

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	6 671 591	6 467 276
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-3 307 736	-2 940 304
Övriga externa kostnader	<i>3</i>	-44 805	-54 593
Underhåll	<i>4</i>	-180 596	-78 535
Personalkostnader	<i>5</i>	-142 562	-120 866
Avskrivningar	<i>6</i>	-848 138	-743 180
		<u>-4 523 837</u>	<u>-3 937 478</u>
Rörelseresultat		2 147 754	2 529 798
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>7</i>	4 712	10 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>8</i>	-1 691 660	-1 840 208
		<u>-1 686 948</u>	<u>-1 829 549</u>
Resultat efter finansiella poster		460 806	700 249
Resultat före skatt		460 806	700 249
<i>Aktuell skatt</i>		-	-
Årets resultat		460 806	700 249

n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 643 338	50 491 476
		<u>49 643 338</u>	<u>50 491 476</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		49 643 838	50 491 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	45 747	824
Aktuell skattefordran		-	46 037
Avräkning HSB Norr ek för		3 161 751	1 772 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 254	142 439
		<u>3 342 752</u>	<u>1 962 076</u>
<i>Kassa</i>		2 447	2 602
Summa omsättningstillgångar		3 345 199	1 964 678
SUMMA TILLGÅNGAR		52 989 037	52 456 654

~

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	<i>12</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 386 006	4 386 006
Yttre underhållsfond		1 151 703	362 239
		<u>5 537 709</u>	<u>4 748 245</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 502	62 712
Årets resultat		460 806	700 249
		<u>434 304</u>	<u>762 961</u>
Summa eget kapital		5 972 013	5 511 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>13</i>	45 520 147	45 814 137
		<u>45 520 147</u>	<u>45 814 137</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>14</i>	295 752	301 000
Leverantörsskulder		523 251	143 799
Aktuell skatteskuld		23 233	-
Fond för inre underhåll	<i>15</i>	32 989	32 989
Övriga skulder	<i>16</i>	17 920	30 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>17</i>	603 732	623 159
		<u>1 496 877</u>	<u>1 131 311</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 989 037	52 456 654

POSTER INOM LINJEN

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

Ställda säkerheter			
Uttagna panter i fastighet		50 710 000	50 710 000
Varav obelånade		40 585 000	40 585 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		91 295 000	91 295 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		71 350	195 550

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 2013-2014 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 0,95 % 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

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Skatt

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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 30 489 368 kr.

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. Stämman beslutar om avsättning till yttre underhållsfond

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014/2015	2013/2014
Avgifter	6 470 076	6 374 496
Hysesintäkter	42 500	43 250
Intäkter el	24 573	31 838
Övriga intäkter	134 478	17 692
	<u>6 671 627</u>	<u>6 467 276</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-36	-
	<u>6 671 591</u>	<u>6 467 276</u>

Not 2 Drift

	2014/2015	2013/2014
Fastighetsskötsel	577 256	512 481
Reparationer	377 146	207 288
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	115 575	113 126
Uppvärmning	835 032	776 303
Vatten	341 220	326 776
Renhållning	204 702	197 744
Förvaltningskostnader	213 852	202 352
Försäkring	58 825	92 572
Fastighetsskatt/avgift	409 660	340 140
Kommunikation och media		
Datakommunikation	128 425	130 937
Kabel-TV	46 043	40 585
	<u>3 307 736</u>	<u>2 940 304</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014/2015	2013/2014
Förbrukningsinventarier	6 093	2 112
Kontorsmaterial	8 048	7 656
Kundförluster	10	-
Resekostnader	438	-
Riskkostnader	-	14 224
Bolagsverket	900	1 285
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 316	29 316
	<u>44 805</u>	<u>54 593</u>

Not 4 Underhåll

	2014/2015	2013/2014
Utfört underhåll bostäder	29 701	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	117 785	22 285
Utfört underhåll mark	33 110	56 250
	<u>180 596</u>	<u>78 535</u>

Not 5 Personalkostnader

	2014/2015	2013/2014
Vicevärd har varit Birgitta Fahlgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	69 735	44 444
Vicevärd	42 000	39 000
Bilersättningar	673	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	21 100	24 785
Övriga personalkostnader	5 804	2 583
Utbildning	1 250	2 640
	<u>142 562</u>	<u>114 952</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	4 500
Sociala kostnader	-	1 414
	<u>142 562</u>	<u>120 866</u>

Not 6 Avskrivningar

	2014/2015	2013/2014
Byggnader	848 138	743 180
	<u>848 138</u>	<u>743 180</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014/2015	2013/2014
Ränteintäkter transaktionskonto	3 623	9 956
Övriga ränteintäkter	1 089	703
Summa	<u>4 712</u>	<u>10 659</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014/2015	2013/2014
Föreningsavgäld	124 200	124 200
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 567 460	1 713 550
Övriga finansiella kostnader	-	2 458
Summa	<u>1 691 660</u>	<u>1 840 208</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	92 443 778	92 443 778
-Mark	4 296 605	4 296 605
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	<u>96 740 383</u>	<u>96 740 383</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-35 194 637	-35 194 637
	<u>-35 194 637</u>	<u>-35 194 637</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 054 270	-10 311 090
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-848 138	-743 180
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-11 902 408</u>	<u>-11 054 270</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>49 643 338</u>	<u>50 491 476</u>
Taxeringsvärde byggnader:	39 872 000	34 836 000

Taxeringsvärde mark:	14 716 000	10 516 000
----------------------	------------	------------

Not 10 Övriga fordringar

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Fodran HSB Norr	7 213	-
Skattekonto	38 534	824
	<u>45 747</u>	<u>824</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Försäkring, bredband, kabel tv, medlemskap i HSB, föreningsavgäld	135 254	142 439
	<u>135 254</u>	<u>142 439</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	4 386 006	362 239	62 712	700 249
Disposition enl årsstämmobeslut		789 464	-89 214	-700 249
Årets resultat				460 806
Vid årets slut	4 386 006	1 151 703	-26 502	460 806

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
SHYP	2017-04-30	2,73	9 375 000	9 375 000
SHYP	2018-09-01	3,74	9 375 000	9 375 000
SHYP	2017-04-30	2,38	1 920 600	1 940 000
SHYP	2018-04-30	2,61	7 058 975	7 239 975
SHYP	2020-0430	1,53	9 511 324	9 610 162
SHYP	2016-04-30	4,36	8 575 000	8 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-295 752	-301 000
			<u>45 520 147</u>	<u>45 814 137</u>

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 183 008	1 204 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	44 337 139	44 610 137
	<u>45 520 147</u>	<u>45 814 137</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	295 752	301 000
	<u>295 752</u>	<u>301 000</u>

Not 15 Fond för inre underhåll

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Vid årets början	32 989	37 056
Uttag under året	-	-4 067
Vid årets utgång	32 989	32 989

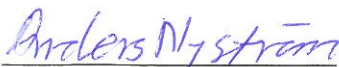
Not 16 Övriga skulder

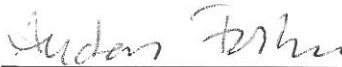
	2015-06-30	2014-06-30
Personalens källskatt	10 905	15 581
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 715	14 423
Övriga kortfristiga skulder	300	360
	<u>17 920</u>	<u>30 364</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Räntor	26 226	48 351
Förutbetalda avgifter/hyror	511 869	517 062
Borevision	8 088	7 925
Fjärrvärme, el	57 549	49 821
	<u>603 732</u>	<u>623 159</u>


Skellefteå 2015-10-20


Anders Nyström



Anders Forsberg



Magnus Berglund


Annika Eriksson


Mats Rönngrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-20


Solveig Norman
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Ankaret i Skellefteå, org.nr. 716415-3483

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret i Skellefteå för år 2014-07-01—2015-06-30.

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 revisionsstandard. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 2015 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 Ankaret i Skellefteå för år 2014-07-01—2015-06-30.

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 revisionsstandard 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

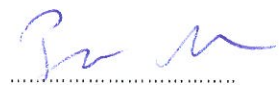
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den 30/10 2015



Solveig Normann

Av föreningen vald
revisor



Pia Andersson
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 örönmärkta 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.

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.