

Årsredovisning 13/14

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
Limhamnspelaren

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens fastighet och styrelsen berättar om vad som skett under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen är en värdehandling som ger dig insyn i föreningen och visar föreningens ekonomiska ställning och hur resultatet av verksamheten blev för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs årsredovisningen och glöm inte att boka in föreningens årliga stämma i almanackan.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Vi är specialister på att spara er tid

Vi på SBC erbjuder er alla de hjälpmedel som du och din förening behöver för att få ett så smidigt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi kan bostadsrätt

Med vårt heltäckande utbud av tjänster inom den ekonomiska förvaltningen, en nästan 100-årig erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter samt kunniga och trevliga medarbetare, är vi säkra på att vi på bästa sätt kan förenkla styrelsearbetet för din förening. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi underlättar

I kundportalen Vår Brf får föreningens styrelse allt samlat på en och samma plats, vilket ger en snabb överblick över föreningens ekonomi. Det är också en självklarhet för oss att föreningarna kan följa upp sin tekniska förvaltning hos SBC digitalt. Som boende kan man logga in på Vår Brf och hitta sina avier och annat som rör det egna boendet. Här kan även styrelsen kommunicera med de boende.

Vi hjälper

Med landets största enhet för bostadsrättsförvaltning har vi samlat den spetskompetens en bostadsrättsförening behöver för att ligga steget före och agera proaktivt. Det kan till exempel handla om vad som kan komma att behöva underhållas, när dessa åtgärder bör utföras och hur de ska finansieras. Att vårda och sköta sin fastighet på rätt sätt är något som alltid lönar sig i längden. Om det också görs till en vana så ökar fastighetens värde samtidigt som driftsekonomi förbättras och boendemiljön blir lite trivsammare.

Vi är trygga

Det är tryggt att ha någon i ryggen som verkligen är påläst om bostadsrättens lagar och regler. Med hjälp av våra erfarna och kunniga medarbetare kan din förening alltid vara säker på att få bästa tänkbara stöd vid de frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Som styrelse kan man ibland hamna i situationer då man behöver juridisk hjälp. Vi på SBC erbjuder över hela landet marknadens största samlade juristexpertis för bostadsrätt, så att er förening kan känna sig trygg i alla situationer.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering. För föreningar med teknisk förvaltning hos SBC kan kundtjänst ta emot och hantera felanmälan om er förening anslutit sig till denna tjänst.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening. Som boende kan du hitta dina inloggningsuppgifter till Vår Brf på din avi.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Limhamnspelaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2013 - 31 augusti 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelaren 1	2007-11-01	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

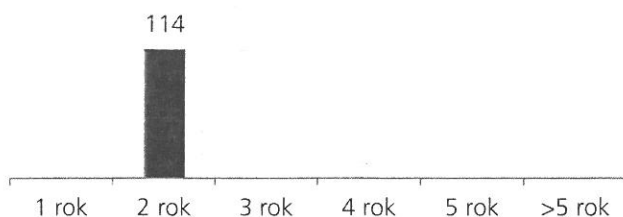
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 900 m², varav 6 762 m² utgör lägenhetsyta och 138 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



MA
KL
CAH
EVA

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hylliesnickarn	138 m ²	2014-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
3492	Hyllie kyrkoväg 49A; källarlokal som iordningställs för boende i Brf Limhamnspelaren

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dagvattenseparering	2014
Renovering av gemensamhetslokal	2013 -2014
Införande av källsortering	2012 - 2013
Intrimning av värmesystem	2011
Utbyte av stamventiler värmesystem	2011
Tilläggsisolering tak	2010
Utbyte av tvättutrustning	2008
Utbyte av dörrar till säkerhetsdörrar	2008
Planerat underhåll	År
Enligt Underhållsplan	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomi, teknik
Mark & Anläggning N-Co.	trädgård, renhållning
Städpoolen	städning, trapphus, källare
G4S	jour
Comhem	kabel-TV
Telia	fastighetsnät
EON	el, värme
LEFA	snöröjning, halkbekämpning
Tvättmaskinservice AB	tvättmaskiner, torktumlare, fläktar

Medlemmar

Medlemslägenheter: 88 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Nyupplåtelse under året: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsen

Niklas Kristensen	Ledamot
Göran Hagert	Ledamot
Marie Dahl	Ledamot
Kicki Lewicki	Ledamot
Emin Athman	Ledamot

Steve Rasmusson	Suppleant
Åke Bengtsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boo Levin	Ordinarie Extern	Aktiv revision & redovisning
-----------	------------------	------------------------------

Valberedning

Kerstin Wiklund	Sammankallande
Jeanette Månsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen separerat dagvatten från spillvatten på avloppssidan efter beslut från VA Syd, vilket har medfört en del kostnader som inte var med i budgeten.

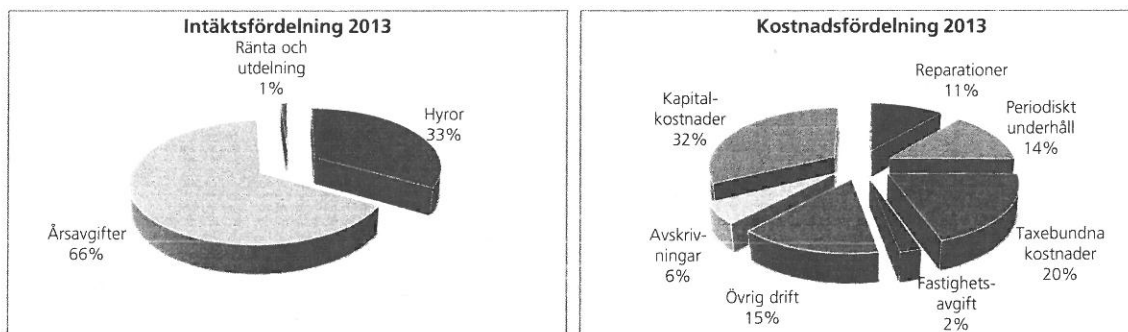
Styrelsen har arbetat med försäljningar enligt fastlagd plan av hyresrätter som övergår till bostadsrätter och efter reglering för försäljningskostnader amorterat av dessa lägenheter till Akelius. Föreningen har startat ett arbete för att få till en träningslokal i källaren vid Hyllie kyrkoväg som vi hoppas ska nyttjas flitigt av medlemmarna när den väl står färdig.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Styrelsen har fortsatt efter fastlagd plan att sälja lägenheter efter hand och fortsatt att amortera av i så hög utsträckning som möjligt, som innebär i skrivande stund har amorterat av 19 Mkr sedan 2007 och har ca 6 Mkr kvar att amortera på lånet till Akelius. Styrelsen har under hösten uppdaterat underhållsplanen och genomlyst ekonomin, vi har låtit göra en tioårsbudget för att vi säkerställa att vi inte drabbas av plötsliga utgifter framöver som gör att vi måste höja avgifterna. Vi kan lämna glädjande besked att ekonomin ser väldigt god ut nu och framöver, vi kan inte se att det skulle vara nödvändigt att höja avgifter inom en överskådlig framtid.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 762 m² bostäder och 138 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials: GAA, KL, J.A.

Nyckeltal	13/14	12/13	11/12	10/11
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	551	544	534
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 096	10 535	10 550	10 565
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	114	104	127	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	23	28	29

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-632 522
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-88 801 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 063 000
summa ansamlad förlust	-90 497 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-90 497 077

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

2013-2014

2012-2013

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

5 844 944

5 893 422

Övriga rörelseintäkter

38 574

35 079

5 883 518

5 928 501

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-331 001

-294 127

Reparationer

-723 686

-397 934

Periodiskt underhåll

-931 565

-225 634

Taxebundna kostnader

-1 284 184

-1 490 941

Övriga driftskostnader

-177 703

-201 138

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-151 158

-152 550

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-368 522

-326 069

Personalkostnader

-110 768

-116 963

Avskrivningar

-372 645

-456 247

-4 451 232

-3 661 603

RÖRELSERESULTAT

1 432 286

2 266 898

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

59 826

47 658

Räntekostnader

-2 124 634

-2 203 137

-2 064 808

-2 155 479

ÅRETS RESULTAT

-632 522

111 419

Handwritten signatures and initials:
1000 GAA
K2
M9
A

BALANSRÄKNING	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	115 968 542	116 335 439
Maskiner och inventarier Not 4	0	5 747
	115 968 542	116 341 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	115 968 542	116 341 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	37 086	10 394
Skattefordringar	50 208	24 844
Övriga fordringar	11 200	35 340
Förutbetalda kostnader Not 5	38 010	47 051
	136 504	117 629
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	15 993	15 993
SBC klientmedel i SHB	9 580 400	6 371 093
	9 596 394	6 387 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 732 898	6 504 715
SUMMA TILLGÅNGAR	125 701 439	122 845 901

BALANSRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 061 649	51 932 346
Uppskrivningsfond		85 495 055	85 495 055
Upplåtelseavgifter		3 080 777	1 840 080
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 433 269	370 269
		144 070 750	139 637 750
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-89 864 555	-88 912 973
Årets resultat		-632 522	111 419
		-90 497 077	-88 801 555
SUMMA EGET KAPITAL		53 573 673	50 836 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	71 084 469	71 159 469
		71 084 469	71 159 469
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	100 000	100 000
Leverantörsskulder		94 167	24 577
Övriga kortfristiga skulder		4 164	5 635
Upplupna kostnader	Not 9	442 090	295 521
Förutbetalda avgifter och hyror		402 876	424 504
		1 043 297	850 237
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		125 701 439	122 845 901
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	84 000 000	84 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
GA
MB
E

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv avskrivning	Progressiv avskrivning
Fastighetsförbättringar	6,67 %	6,67 %
Energiåtgärder	5 %	5 %
Maskiner	20 %	20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013-2014	2012-2013
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	3 873 910	3 729 649
Hysesintäkter	1 971 034	2 163 773
	5 844 944	5 893 422

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	29 705
Fastighetsskötsel beställning	7 993	2 130
Fastighetsskötsel gård entrepr	124 423	59 463
Fastighetsskötsel gård beställ	8 436	0
Snöröjning/sandning	20 694	38 597
Städning entreprenad	87 585	84 948
Städning enligt beställning	24 493	37 172
Bevakning	12 632	9 683
Gemensamma utrymmen	9 627	9 338
Gård	2 322	870
Förbrukningsmateriel	26 334	19 543
Störningsjour och larm	0	2 679
Brandskydd	3 240	0
Fordon	3 224	0
	331 001	294 127

Handwritten signature and initials

Not 2 Forts.

Reparationer

Fastighet förbättringar	54 797	52 452
Hyreslägenheter	5 659	7 932
Brf Lägenheter	83 007	0
Gemensamma utrymmen	44 986	0
Tvättstuga	47 298	29 328
Sophantering/återvinning	2 833	0
Källare	6 589	0
Entré/trapphus	6 141	760
Lås	9 119	386
VVS	46 474	212 585
Elinstallationer	13 145	12 011
Bredband	0	1 525
Mark/gård/utemiljö	58 266	57 573
Garage/parkering	0	860
Skador/klotter/skadegörelse	223 909	0
Vattenskada	121 463	22 522
	723 686	397 934

Periodiskt underhåll

Byggnad	931 565	151 551
Gemensamma utrymmen	0	74 083
	931 565	225 634

Taxebundna kostnader

El	129 167	131 968
Värme	788 653	916 279
Vatten	215 781	202 205
Sophämtning/renhållning	150 583	237 026
Grovsopor	0	3 462
	1 284 184	1 490 941

Övriga driftskostnader

Försäkring	87 388	113 251
Kabel-TV	90 315	87 887
	177 703	201 138

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

151 158	152 550
----------------	----------------

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Initials]
 MS
 A

Not 2 Forts.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 739	1 149
Tele och datakommunikation	8 161	8 331
Juridiska åtgärder	8 250	11 081
Inkassering avgift/hyra	750	600
Revisionsarvode extern revisor	17 133	15 937
Föreningskostnader	14 930	1 883
Styrelseomkostnader	0	1 125
Fritids och Trivselkostnader	0	921
Förvaltningsarvode	172 877	155 733
Förvaltningsarvoden övriga	0	11 393
Administration	10 799	8 501
Korttidsinventarier	26 686	8 676
Konsultarvode	95 000	93 499
Föreningsavgifter	4 587	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 610	7 240
	368 522	326 069

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	91 973	89 000
Sociala kostnader	18 795	27 963
	110 768	116 963

Avskrivningar

Byggnad	63 260	61 959
Förbättringar	125 084	125 084
Uppskrivning byggnad	178 553	174 881
Maskiner	5 747	94 323
	372 645	456 247

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 451 232 **3 661 603**

Handwritten notes:
@e UOK
MD
FA

Not 3	2014-08-31	2013-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 411 484	32 411 484
Utgående anskaffningsvärde	32 411 484	32 411 484
Akkumulerad uppskrivning		
Vid årets början	85 987 838	85 987 838
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-178 553	-174 881
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 006 709	-831 828
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	84 802 576	84 981 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 057 174	-870 131
Årets avskrivningar enligt plan	-188 344	-187 043
Utgående avskrivning enligt plan	-1 245 518	-1 057 174
Planenligt restvärde vid årets slut	115 968 542	116 335 439
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	43 904 476	43 904 476
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 962 000	51 179 000
Taxeringsvärde mark	35 280 000	35 282 000
	90 242 000	86 461 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	89 000 000	85 000 000
Lokaler	1 242 000	1 461 000
	90 242 000	86 461 000
Not 4	2014-08-31	2013-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	419 214	419 214
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	419 214	419 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-413 467	-319 144
Årets avskrivningar enligt plan	-5 747	-94 323
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-419 214	-413 467
Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 747
Not 5	2014-08-31	2013-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	30 455	26 477
Kabel-TV	7 555	7 357
Förvaltningsarvode	0	13 217
	38 010	47 051

MD
KL
EA

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 061 649	2 129 303	0	51 932 346
Uppskrivningsfond	85 495 055	0	0	85 495 055
Upplåtelseavgifter	3 080 777	1 240 697	0	1 840 080
Fond för yttre underhåll	1 433 269	1 063 000	0	370 269
Summa bundet eget kapital	144 070 750	4 433 000	0	139 637 750
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-89 864 555	-1 063 000	111 418	-88 912 973
Årets resultat	-632 522	-632 522	-111 418	111 419
Summa ansamlad förlust	-90 497 077	-1 695 522	0	-88 801 555
Summa eget kapital	53 573 673	2 737 478	0	50 836 195

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013-2014	2012-2013
Vid årets början	370 269	660 886
Reservering enligt stadgar	1 063 000	259 383
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-550 000
Vid årets slut	1 433 269	370 269

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2014-08-31	Belopp 2013-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,280 %	18 512 000	18 512 000	2017-04-25
Swedbank Hypotek	2,800 %	18 512 000	18 512 000	2015-09-25
Swedbank Hypotek	3,090 %	21 301 000	21 376 000	2016-04-07
Akelius	3,000 %	12 859 469	12 859 469	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		71 184 469	71 259 469	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
		71 084 469	71 159 469	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 684 469 kr.

Handwritten signatures and initials:
CMA
KL
M.D.
H.D.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-08-31	2013-08-31
El	9 034	8 673
Värme	6 478	5 508
Extern revisor	17 200	17 000
Arvoden	91 972	89 000
Sociala avgifter	23 513	27 963
Ränta	293 893	141 958
Städning entreprenad	0	5 419
	442 090	295 521

MALMÖ den 17/12 2014

Niklas Kristensen
Ledamot



Göran Hagert
Ledamot



Marie Dahl
Ledamot



Kicki Lewicki
Ledamot



Emin Athman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/12 2014



Boo Levin
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Limhamnspelaren Org.nr 769615 - 0204

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Limhamnspelaren räkenskapsåret 2013.09.01 – 2014.08.31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Limhamnspelarens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

Aktiv Revision och Redovisning, Boo Levin

Adress: Box 89, 218 24 Bunkeflostrand. Besök: Klagshamnsvägen 125, Klagshamn
Tel. 040-468 218 * Fax. 040-468 220 * Mobil 0706-468 218 * Org. Nr. 490220-4330



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Limhamnspelaren för räkenskapsåret 2012/2013.

Styrelsen ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningen vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

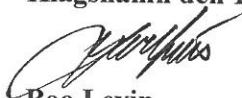
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min granskning av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgan.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att stämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Klagshamn den 19 december 2014


Boo Levin
Godkänd revisor (Far)

Aktiv Revision och Redovisning, Boo Levin

Adress: Box 89, 218 24 Bunkflostrand. Besök: Klagshamnsvägen 125, Klagshamn
Tel. 040-468 218 * Fax. 040-468 220 * Mobil 0706-468 218 * Org. Nr. 490220-4330

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDESANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÄN

Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

