



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Ankarkronan i Luleå

Org.nr 797000-0571

Räkenskapsåret
2014-01-01—2014-12-31 

Styrelsens ordförande har ordet

Jag vill tacka engagerade och aktiva styrelsekollegor, vår vicevärd Roger Norén och vår fastighetsskötare Urban Wikström. Våra sommarjobbare Pontus Westerberg/Lindgren, Andree Forsmark, Hanna Lövgren, Andreas Henriksson, Martin Risberg, Amanda Johansson för väl utfört arbete.

Jag tackar er boende för att Ni skottar snö, städar, planterar, vattnar och håller området rent och snyggt. Detta hjälper oss att hålla låg nivå på avgiften.

Stig Wahlberg
Styrelseordförande
Brf Ankarkronan A]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2033 HSB:s Brf Ankarkronan, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mjölkudden 3:9, 3:14 och 3:16.. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 165-269. och innehåller 313 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB-Fastighetsförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår (EJ) bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	71	
3 rum och kök	191	
4 rum och kök	21	
5 rum och kök	9	
Bostäder	313	25 951
	1	68

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Ombyggnad ventilation, byte garageportar	2010	Underhåll expansionskärl, rep vattenledningar
2007	Gemensamhetsel, rep portar	2011	Stambyte, takrep, rep värmesystem
2008	Garageportar	2012	Nya tvättmaskiner
2009	Proline	2013	Rep värmesystem, asfaltering, rep dagvattenledningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder, rep kallvattenledningar, rep dagvattenbrunnar, asfaltering, översyn grönområden, storstädning tvättstugor, kallställning garage, motorvärmastyrning, elektronisk bokning av bastu och tvättstuga. Nya rullgardiner till balkonger.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2014-05-14 och 2014-06-05. De brister som upptäcktes har åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2011-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 453 kr/m². 

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stig Wahlberg	ordförande
Enar Rönnbäck	vice ordförande
Irene Norén	ledamot
Knut Barsk	ledamot
Lars Johansson	ledamot
Peter Larsson	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Börje Wester
Inger Svensson
Eva Nordebo

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stig Wahlberg, Irene Norén och Knut Barsk samt bland suppleanterna Börje Wester och Inger Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stig Wahlberg, Enar Rönnbäck, Peter Larsson och Roger Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Holmgren med Ulf Lindbäck som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Harriet Wahlberg, May Öhman och Ulf Westin som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stig Wahlberg, Enar Rönnbäck och Irene Norén samt Lars Johansson och Inger Svensson som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-05. Vid stämman deltog 92 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 32 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 409 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. *KS*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning i tkr	13 669	13 735	13 478	13 489	13 227
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 278	-1 930	2 756	-3 366	1 733
Årsavgifter bostäder, kr/m2	453	453	453	453	442
Driftskostnad, kr/m2	344	313	321	295	349
Låneskuld, kr/m2	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2	562	648	539	697	591
Likviditet i %*	391	351	376	270	256
Soliditet i %**	82	81	85	79	85
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	4

* Likviditet = Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	957 489
Årets resultat	-1 277 813
Totalt att disponera	-320 324
<i>Styrelsen föreslår följande disposition</i>	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	2 794 000
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	-4 440 246
Balanseras i ny räkning	1 325 922
Summa	-320 324

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

Framtida utveckling

Föreningen förväntar sig att 2015 års resultat blir i likhet med 2014 års resultat.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning	1	13 668 832	13 735 189
Fastighetskostnader			
Drift	2	-8 906 447	-7 225 419
Övriga externa kostnader	4	-124 287	-249 030
Underhåll	5	-4 440 246	-5 638 656
Personalkostnader	3	-1 290 765	-1 031 671
Avskrivningar	6	-289 770	-1 731 088
		-15 051 514	-15 875 864
Rörelseresultat		-1 382 682	-2 140 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	104 869	210 242
		104 869	210 242
Resultat efter finansiella poster		-1 277 813	-1 930 433
Resultat före skatt		-1 277 813	-1 930 433
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-1 277 813	-1 930 433

As

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 966 048	7 208 529
Inventarier	9	105 201	152 490
		<u>7 071 249</u>	<u>7 361 019</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 071 699</u>	<u>7 361 469</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 247	3 586
Övriga fordringar	11	119 380	116 601
Aktuell skattefordran		260 846	263 037
Avräkning HSB Norr ek för		2 093 253	3 845 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	506 717	397 138
		<u>2 989 443</u>	<u>4 625 572</u>
Kortfristiga placeringar	13	10 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>12 989 443</u>	<u>14 625 572</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 061 142</u>	<u>21 987 041</u>

A7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

Yttre underhållsfond

2 279 850

2 279 850

14 577 649

16 803 305

16 857 499

19 083 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

957 489

662 266

-1 277 813

-1 930 433

-320 324

-1 268 167

Summa eget kapital

16 537 175

17 814 988

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

16

17

1 072 689

1 814 083

620 823

793 933

229 854

26 348

1 600 601

1 537 689

3 523 967

4 172 053

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 061 142

21 987 041

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Eget förvar

29 410 700

29 410 700

5 109 700

5 109 700

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

34 520 400

34 520 400

Ansvarsförbindelser

Fastigo

9 030

5 848

11

Kassaflödesanalys

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 277 813	-1 930 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	289 770	1 731 088
	-988 043	-199 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-988 043	-199 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-115 827	-117 872
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-648 087	612 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 751 957	294 876
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-	-828 125
Pågående projekt	-	1 641 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	813 075
Årets kassaflöde	-1 751 957	1 107 951
Likvida medel vid årets början	13 845 210	12 737 259
Likvida medel vid årets slut	12 093 253	13 845 210
HSB Avräkning	2 093 253	3 845 210
Fasträntekonto	10 000 000	10 000 000
	12 093 253	13 845 210

AS

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25 -120 år och sker i snitt med 2,5% 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.

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.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens

fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Beslutande organ är styrelsen.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgifter	11 765 532	11 762 795
Hysesintäkter	1 023 285	987 348
Intäkter el	730 014	879 011
Övriga intäkter	150 114	106 060
	13 668 945	13 735 214
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-113	-25
	13 668 832	13 735 189

Not 2 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel	466 744	552 509
Reparationer	2 325 640	656 775
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 547 561	1 595 383
Uppvärmning	1 904 037	2 008 871
Vatten	868 859	736 300
Renhållning	420 744	474 107
Förvaltningskostnader	642 275	467 829
Försäkring	131 799	120 236
Fastighetsskatt/avgift	396 371	395 390
Kommunikation och media		
Datakommunikation	30 628	15 036
Kabel-TV	171 789	202 983
	8 906 447	7 225 419

Not 3 Personalkostnader

	2014	2013
Vicevärd har varit Roger Norén		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	271 290	154 824
Vicevärd	-	30 000
Bilersättningar	4 666	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	7 000
Sociala kostnader förtroendevalda	22 646	-
	305 602	191 824
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	512 544	624 126
Sociala kostnader	146 166	178 470
Pensionskostnader	-4 453	19 456
Uttagsskatt	205 829	-
Försäkring/medlemskap Fastigo	108 888	1 000

Övriga personalkostnader

16 189	16 795
1 290 765	1 031 671

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	11 685	17 783
Telefon och porto mm	39 499	38 044
Resekostnader	24 888	5 210
Risikkostnader	7 074	32 000
Bolagsverket, gåvor	23 034	24 296
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 107	131 697
	124 287	249 030

Not 5 Underhåll

	2014	2013
Utfört underhåll lokaler	-	337 500
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	64 431	18 760
Utfört underhåll installationer	3 519 941	4 383 279
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	595 123
Utfört underhåll mark	-	303 994
Utfört underhåll garage och parkering	855 874	-
	4 440 246	5 638 656

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader	242 481	1 624 176
Inventarier	47 289	106 912
	289 770	1 731 088

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter transaktionskonto	19 798	51 314
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	81 955	155 899
Övriga ränteintäkter	3 116	3 029
Summa	104 869	210 242

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 550 770	31 775 770
-Mark	2 572 600	2 572 600
-Årets anskaffningar		775 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	35 123 370	35 123 370
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 914 841	-26 290 665
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-242 481	-1 624 176
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 157 322	-27 914 841
Redovisat värde vid årets slut	6 966 048	7 208 529

Taxeringsvärde byggnader:	116 507 000	116 507 000
Taxeringsvärde mark:	35 159 000	35 159 000

Not 9 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	534 556	659 424
-Nyanskaffningar	-	53 125
-Avyttringar och utrangeringar		-177 993
	534 556	534 556
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-382 066	-453 147
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-47 289	71 081
	-429 355	-382 066
Redovisat värde vid årets slut	105 201	152 490

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	-	1 641 200
Omklassificeringar		-1 641 200
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	404	258
Skattekonto	118 976	116 343
	119 380	116 601

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter	31 192	15 667
Övrigt	475 525	381 471
	506 717	397 138

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fastränteplacering	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 279 850	16 803 305	662 266	-1 930 433
Disposition enl årsstämmobeslut		-2 225 656	295 223	1 930 433
Årets resultat				-1 277 813
Vid årets slut	2 279 850	14 577 649	957 489	-1 277 813 M

Not 15 Fond för inre underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	793 933	988 668
Uttag under året	-173 110	-194 735
	620 823	793 933

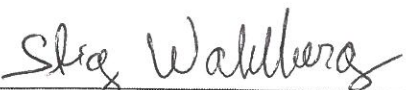
Not 16 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt	11 881	12 035
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 359	11 590
Uttagsskatt	205 829	-
Löneskatt	2 785	2 723
	229 854	26 348

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	1 038 398	982 869
Borevision	20 705	19 760
Övrigt	541 498	535 060
	1 600 601	1 537 689 M

Luleå den 2015-03-31.



Stig Wahlberg



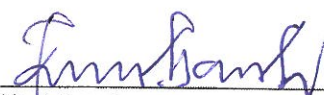
Enar Rönnbäck



Irene Norén



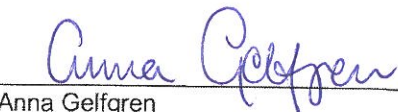
Peter Larsson



Knut Barsk

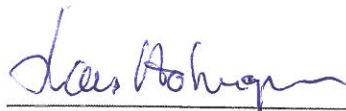


Lars Johansson

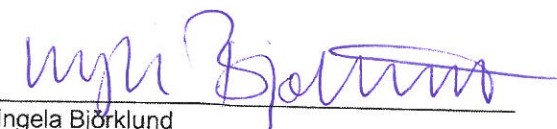


Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-09



Lars Holmgren
Av föreningen vald revisor



Ingela Björklund
Auktoriserad revisor KPMG AB,
av Borevision förordnat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankarkronan, org. nr 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankarkronan för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 HSB Brf Ankarkronans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Ankarkronan för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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 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.

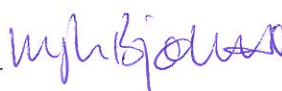
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

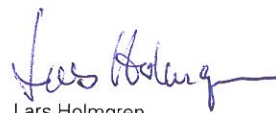
Uttalanden

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

Luleå den 9/4 2015



Ingela Björklund
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
förordnat revisionsbolag



Lars Holmgren
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 saldot blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning

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

Eget kapital

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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