

Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen
BACKEN I LULEÅ

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

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

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backen i Luleå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Haren. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar gård och soprum.

Styrelsen

Mats Tore Larsson

Ledamot

Jörgen Lindh

Ledamot

Anna Sara Solveig Marcusson

Ledamot

Sven-Bertil Johan Persson

Ledamot

Sven Birger Wikström

Ledamot

Aviserat avgång

Eva Alia Lundberg

Suppleant

Kristina Elisabeth Nordin Johansson

Suppleant

Karin Marica Sandström Lindh

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Alia Lundberg, Kristina Elisabeth Nordin Johansson, Karin Marica Sandström Lindh och Sven Birger Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Monika Åström

Ordinarie Extern

Luleå Revisionskontor

Valberedning

Eva Åkerström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haren * 14	1960	Luleå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

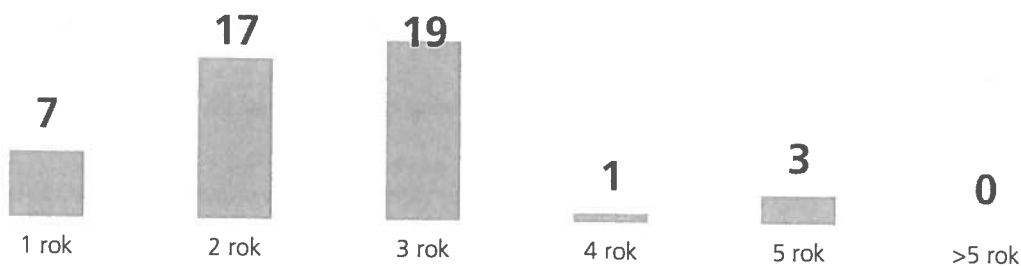
Fastighetens värdeår är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 327 m², varav 2 847 m² utgör lägenhetsyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

soprum

Kommentar

delas med brf haren

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2017.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering bastu samt gästrum	2014 - 2015
Nybyggnad förråd	2014 - 2015
Byte utvändigt belysning, energispar	2014 - 2015
Målning Trapphus	2014 - 2015

Planerat underhåll	År
Byte belysning trapphus	2015
Byte låssystem	2015
Byte garageport	2015
Byte expansionskärl	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

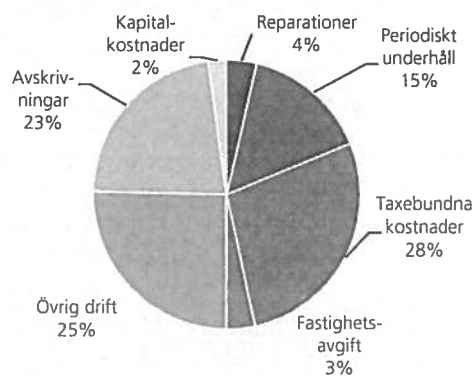
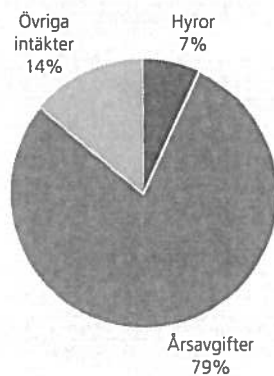
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Öhmans fastighetsservice AB
Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 807 180	1 290 537
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 644 320	1 582 868
Finansiella intäkter	3 273	4 904
Minskning korta fordringar	0	147 486
Ökning av korta skulder	1 590	81 632
	1 649 183	1 816 890
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 292 313	1 111 426
Finansiella kostnader	37 001	45 292
Inköp av inventarier	0	33 808
Ökning av korta fordringar	10 752	0
Minskning av föreningens lån	563 961	109 720
	1 904 027	1 300 246
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 552 336	1 807 180
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-254 844	516 644

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Målning trapphusen, renovering bastu samt gästrum, nybyggnad förråd.

Händelser efter året

Inga händelser att rapportera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 60 st

Förändring från föregående år: + 4 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	439	441	441
Lån/m ² bostadsrättsyta	384	582	621	666
Elkostnad/m ² totalyta	51	56	67	66
Värmekostnad/m ² totalyta	55	60	77	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	14	22	22
Soliditet (%)	53	46	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-67	43	-66	143
Nettoomsättning (tkr)	1 519	1 459	1 458	1 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 847 m² bostäder och 480 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 385
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	566 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 469
summa balanserat resultat	416 002

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

416 002

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 415 885	1 352 006
Övriga rörelseintäkter	Not 2	228 435	230 862
		1 644 320	1 582 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-475 076	-295 165
Driftkostnader	Not 4	-638 843	-665 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 030	-62 571
Personalkostnader	Not 6	-99 364	-88 326
Avskrivningar	Not 7	-385 664	-387 586
		-1 677 977	-1 499 012
RÖRELSERESULTAT		-33 658	83 856
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 273	4 904
Räntekostnader		-37 001	-45 292
		-33 728	-40 388
ÅRETS RESULTAT		-67 385	43 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	1 503 170	1 870 453
Maskiner och inventarier	Not 9	61 677	80 058
		1 564 847	1 950 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 564 847	1 950 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 551 091	0
Övriga fordringar		56 937	28 014
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	15 048
		1 608 028	43 062
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 245	397 271
SBC klientmedel i SHB		0	1 413 032
		1 245	1 810 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 273	1 853 365
SUMMA TILLGÅNGAR		3 174 120	3 803 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		736 945	736 945
Fond för yttre underhåll	Not 12	544 961	311 492
		1 281 906	1 048 437
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		483 388	673 389
Årets resultat		-67 385	43 468
		416 002	716 857
SUMMA EGET KAPITAL		1 697 908	1 765 294
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	26 104
		0	26 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	993 650	1 548 091
		993 650	1 548 091
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	100 200	109 720
Leverantörsskulder		178 237	122 352
Skatteskulder		0	2 753
Övriga kortfristiga skulder		27 201	1 122
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	176 924	228 441
		482 562	464 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 174 120	3 803 876
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	4 840 000	4 840 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	58 år	58 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	10 år	5 år - 10 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 303 665	1 250 949
	Hyror parkering	21 340	22 177
	Hyror garage	87 760	75 930
	Hyror förråd	3 120	2 950
		1 415 885	1 352 006
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Elintäkter	101 693	107 267
	Gästlägenhet	1 000	0
	Öresutjämning	33	0
	Övriga intäkter	125 708	123 595
		228 435	230 862

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 796	58 049
	Fastighetsskötsel beställning	14 031	43 905
	Snöröjning/sandning	24 906	35 003
	Städning entreprenad	27 016	19 968
	Städning enligt beställning	3 364	7 125
	Bevakning	0	10 082
	Gemensamma utrymmen	4 218	543
	Gård	996	2 384
	Serviceavtal	10 252	0
	Förbrukningsmateriel	7 067	2 000
	Störningsjour och larm	0	3 070
		151 646	182 128
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 145
	Tvättstuga	0	25 500
	Källare	15 127	592
	Entré/trapphus	0	9 542
	Lås	6 548	0
	VVS	530	530
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 010
	Ventilation	34 906	34 351
	Elinstallationer	5 525	9 457
	Garage/parkering	0	9 910
		62 636	113 037
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	17 800	0
	Källare	73 345	0
	Entré/trapphus	130 466	0
	Lås	9 808	0
	Elinstallationer	29 375	0
		260 794	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	475 076	295 165

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	170 947	186 090
	Värme	184 175	201 220
	Vatten	82 938	75 016
	Sophämtning/renhållning	39 091	78 112
		477 152	540 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 570	24 425
	Kabel-TV	50 445	39 402
		103 015	63 827
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 676	61 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	638 843	665 365

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 482	3 740
	Inkassering avgift/hyra	600	600
	Föreningskostnader	10 047	4 155
	Styrelseomkostnader	0	520
	Fritids och Trivselkostnader	1 691	449
	Förvaltningsarvode	49 496	48 324
	Förvaltningsarvoden övriga	675	975
	Administration	4 986	3 200
	Korttidsinventarier	10 053	78
	Konsultarvode	0	530
		79 030	62 571

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 100	48 415
	Löner	21 444	21 444
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	600	600
	Sociala kostnader	20 220	17 867
		99 364	88 326

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	367 283	367 283
	Maskiner	15 000	15 000
	Inventarier	3 381	5 303
		385 664	387 586

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	-7 176 606	7 176 606
	Utgående anskaffningsvärde	7 176 606	7 176 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 306 153	-4 938 870
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 283	-367 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 673 436	-5 306 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 503 170	1 870 453
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	291 832	291 832
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 223 000	20 223 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		27 823 000	27 823 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 400 000	27 400 000
	Lokaler	423 000	423 000
		27 823 000	27 823 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 321	101 513
	Nyanskaffningar	0	33 808
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 321	135 321
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-55 263	-34 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 381	-20 303
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 644	-55 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 677	80 058

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Kabel-TV	0	10 065
	Fastighetsskötsel	0	4 983
		0	15 048

Not 11 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	251 945	0	0	251 945
Upplåtelseavgifter	485 000	0	0	485 000
Fond för yttre underhåll	544 961	83 469	150 000	311 492
S:a bundet eget kapital	1 281 906	83 469	150 000	1 048 437
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	483 388	-83 469	-106 532	673 389
Årets resultat	-67 385	-67 385	-43 468	43 468
S:a fritt eget kapital	416 002	-150 854	-150 000	716 857
S:a eget kapital	1 697 908	-67 385	0	1 765 294

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	311 492	305 336
Reservering enligt stadgar	83 469	0
Reservering enligt stämmobeslut	150 000	150 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande	0	-143 844
Vid årets slut	544 961	311 492

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,720 %	1 093 850	1 194 050	Rörlig
SEB Bolån AB	2,890 %	0	463 761	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		1 093 850	1 657 811	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 200	-109 720	
		993 650	1 548 091	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 592 850 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	18 035
	Värme	0	21 220
	Sophämtning	0	1 847
	Arvoden	44 400	45 200
	Sociala avgifter	13 950	11 300
	Ränta	1 672	3 236
	Snöröjning	0	6 550
	Entré/trapphus	0	4 083
	Förutbetalda avgifter och hyror	116 902	116 970
		176 924	228 441

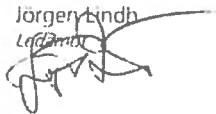
Styrelsens underskrifter

LULEÅ den 17/4 2015

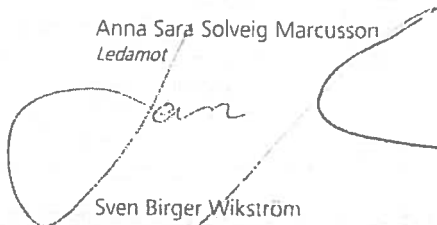
Mats Tore Larsson
Ledamot



Jörgen Lindh
Ledamot



Anna Sara Solveig Marcusson
Ledamot



Sven-Bertil Johan Persson
Ledamot



Sven Birger Wikström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015

Monika Åström
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Backen i Luleå

Org.nr 797000-0589

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadrättsföreningen Backen i Luleå för räkenskapsåret 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

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadrättsföreningen Backen i Luleå för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

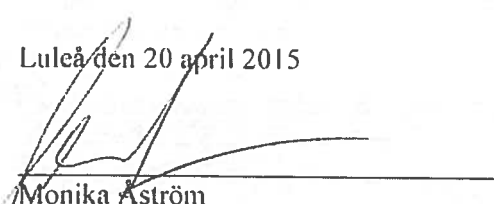
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 20 april 2015



Monika Åström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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.

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.

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 underhåll.

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

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

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

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!