ÅRSREDOVISNING 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DJUPEBÄCK I TROLLHÄTTAN

Organisationsnummer 763000-1563

HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.
Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen placeringar dels omsättningstillgångar såsom hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan
Org. nr. 763000-1563

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djupebäck i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013 01 01 - 2013 12 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen antagit 2003 års stadgar för HSB bostadsrättsföreningar, typavvikelse § 36.

Fastigheter
Föreningens fastigheter Lejonet 2, 3 och 4 färdigställdes år 1942. På fastigheten finns 3 bostadshus i 3 våningar med 10 trappuppgångar. Fastigheten ROT-renoverades 1987. Av Trollhättans Stad har mark till parkering köpts i fastigheten Centrala Staden 5:1.

Adress
Stridsbergsgatan 2 och 4 A - C, Repslagaregatan 1 A - D, Trollhättan.

Antal objekt
66 st bostäder om 3 066 m^2, 9 st hyreslokaler om 210 m^2 och 36 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
26 st 1 rum och kök
34 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg för våra medlemmar.

Förvaltning
Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt årlig uppdatering av underhållsplan. Föreningen har också avtal med Bredbandsbolaget avseende Internet, med ComHem avseende utbud av TV- kanaler, med Bixia ang. leverans av el och med Inspectera ang. fågelsanering.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast år 2013.

Energideklaration är utförd senast år 2009. Nästa deklaration skall ske senast år 2019.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enl. BFS 1996:56 har skett 2008 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2014.

Imkanalrensning utfördes senast år 2008.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan
Org. nr. 763000-1563

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 631	2 518	2 529	2 507	2 424
Rörelseresultat tkr	595	163	588	315	176
Årets resultat tkr	313	-120	278	198	100
Balansomslutning tkr	15 089	15 639	15 479	15 606	15 470
Avgifts- & hyresbortfall %	0,8	0,8	0,2	0,1	0,7
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m^2	824,88	785,60	785,60	785,60	762,72
Fond för yttre underhåll, tkr	2 871	2 987	2 746	2 579	2 909

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Asfaltering har utförts vid soprum och innergård vid Stridsbergsgatan. Samtliga järnstaket till källaringångarna har riktats. Motorvärmarskåpen är genomgångna och två skåp är reparerade. Askkoppar har satts upp vid samtliga entréingångar.
Årets kostnad för utfört yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 224 820 kr.
Avtal med Inspectera har tecknats angående fågelsanering. Ett byte av dörrkod är genomförd. Styrelsen har tagit fram en sammanställning över samtliga andrahandsupplåtelser samt ett dokument "Anvisningar vid försäljning av bostadsrätt i HSB brf Djupebäck". Styrelsen har även tagit fram och skickat ut offertunderlag för in- och utvändig målning samt inventerat och märkt upp förråd och lokaler. Nya hyresavtal har tecknats på våra lokaler för att få in extrainkomster.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes senast 2013 01 01 med 5 %. Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften 824,88 kr per m^2 lägenhetsyta.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013 05 15. I stämman deltog 12 st medlemmar.

Medlemsantal

Antal medlemmar i föreningen är 67 st, varav 66 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under året har 16 st bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen samt suppleanter

Lars-Åke Hallberg	ordförande
Jacob Ericsson	vice ordförande
Johannes Blomstervall	sekreterare
Seppo Karvonen	ledamot
Patrik Hellman	ledamot
Stefan Björkenstam	utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Peter Wijkmark	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Åke Hallberg, Johannes Blomstervall och suppleanten Peter Wijkmark.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

Sammanträden
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Seppo Karvonen, Johannes Blomstervall, Lars-Åke Hallberg och Stefan Björkenstam, två i förening.

Vicevärd
Vicevärd har varit Seppo Karvonen.

Revisor
Revisorer har varit Peter Hall med Peter Spranger som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige har varit Peter Wijkmark med Jacob Ericsson som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit styrelsen.

Studieorganisatör
Studieorganisatör har varit Johannes Blomstervall.

Miljösamordnare
Miljösamordnare har varit Peter Wijkmark.

Brandskyddsansvarig
Brandskyddsansvarig har varit Jacob Ericsson.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014
Efter en avsättning till yttre fond med 549 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fond med 255 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -89 440 kr.

Framtida underhåll
Planerat underhåll innefattar in- och utvändiga måleriarbeten samt utbyte av avfuktare i torkrummen.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjs med 4,8 % fr.o.m. 2014 01 01. Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften 864,48 kr per m^2 lägenhetsyta.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan
Org. nr. 763000-1563

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	250 558
Årets resultat	313 458
	564 016

Styrelsen föreslår följande disposition.

Reservering till fond för yttre underhåll	380 000	enl. underhållsplan/budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-36 464	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	220 480	
	564 016	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**2 631 357**	**2 517 080**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 682 804	-1 574 767
Utfört underhåll		-36 464	-443 933
Fastighetsskatt/avgift		-65 165	-92 310
Avskrivningar	Not 3	-252 000	-243 000
Summa fastighetskostnader		-2 036 433	-2 354 010
Rörelseresultat		**594 924**	**163 070**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	14 330	18 208
Räntekostnader långfristiga skulder		-295 796	-301 777
Summa finansiella poster		-281 466	-283 569
Årets resultat		**313 458**	**-120 499**

Tillägg till resultaträkningen:

Förslag till resultatdisposition		
Avsättning underhållsfond	*-380 000*	*-327 000*
Disposition underhållsfond	*36 464*	*443 933*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	*-343 536*	*116 933*
Resultat efter fondförändring	***-30 078***	***-3 566***

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Balansräkning

		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 5	13 236 000	13 488 000
Mark		159 000	159 000
		13 395 000	13 647 000
Finansiella anläggningstillgångar			
En andel i HSB NVG ek.för.		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 395 500	13 647 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 216	0
Avräkningskonto HSB NVG		953 893	1 307 715
Övriga fordringar	Not 6	24 423	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	108 993	83 481
		1 093 525	1 391 196
Kortfristiga placeringar			
Fastränteplaceringar HSB NVG ek. för.		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 693 525	1 991 196
Summa tillgångar		**15 089 025**	**15 638 696**

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Insatser		132 680	132 680
Underhållsfond		2 870 547	2 987 480
		3 003 227	3 120 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		250 558	254 124
Årets resultat		313 458	-120 499
		564 016	133 625
Summa eget kapital		3 567 243	3 253 785
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 880 560	11 135 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		254 520	254 520
Leverantörsskulder		27 291	589 204
Skatteskulder		0	2 053
Fond för inre underhåll		50 161	54 615
Övriga skulder	Not 10	22 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	286 288	349 439
		641 222	1 249 831
Summa skulder		11 521 782	12 384 911
Summa eget kapital och skulder		**15 089 025**	**15 638 696**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		19 136 000	19 136 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		Inga	Inga

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en progressiv 50-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod samt som sträcker sig till år 2050.

Ombyggnader
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak 10-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och sträcker sig till år 2019.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 400	40 200
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	5 500	0
Sociala kostnader	12 011	17 960
	71 911	75 160

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 529 108	2 408 592
	Hyror	121 842	122 165
	Bortfall hyror	-19 702	-19 603
	Övriga intäkter	109	5 926
		2 631 357	**2 517 080**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader mm	71 911	75 160
	Fastighetsskötsel och lokalvård	361 983	330 052
	Tv/datakostnader	170 065	168 008
	Reparationer	188 357	131 248
	El	95 470	101 596
	Uppvärmning	399 046	399 372
	Vatten	122 946	126 063
	Renhållning	51 796	58 826
	Försäkringar	32 364	27 490
	Administration och revision	108 523	104 905
	Övriga driftskostnader	80 344	52 047
		1 682 804	**1 574 767**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	202 000	193 000
	Ombyggnader	50 000	50 000
		252 000	**243 000**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 405	2 724
	Övriga ränteintäkter	11 925	15 484
		14 330	**18 208**

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Noter

		2013-12-31	2012-12-31
Not 5	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	17 779 000	17 779 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 779 000	17 779 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 641 000	-4 448 000
	Årets avskrivningar	-202 000	-193 000
	Utgående avskrivningar	-4 843 000	-4 641 000
	Bokfört värde byggnader	**12 936 000**	**13 138 000**
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 000	-100 000
	Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
	Utgående avskrivningar	-200 000	-150 000
	Bokfört värde ombyggnader	**300 000**	**350 000**
	Bokfört värde byggnader och ombyggnader	**13 236 000**	**13 488 000**
	Taxeringsvärde för Lejonet 2,3 och 4		
	Byggnad - bostäder	16 400 000	17 600 000
	Byggnad - lokaler	98 000	99 000
		16 498 000	17 699 000
	Mark - bostäder	4 585 000	5 200 000
	Mark - lokaler	123 000	123 000
		4 708 000	5 323 000
	Taxeringsvärde totalt	21 206 000	23 022 000
Not 6	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar		
	Skattekonto	23 715	0
		708	0
		24 423	**0**
Not 7	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Anticimex brandskyddsavtal	8 186	8 603
	Inspectera fågelsaneringsavtal	11 250	0
	Förvaltningskostnader	1 800	0
	Vattenavgifter	11 386	0
	Fastighetsförsäkring	33 468	32 364
	Kabel-TV	18 153	17 764
	Bredband	24 750	24 750
		108 993	**83 481**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 680	0	2 987 480	254 124	-120 499
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-116 933	-3 566	120 499
Årets resultat					313 458
Belopp vid årets slut	**132 680**	**0**	**2 870 547**	**250 558**	**313 458**

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Noter					2013-12-31	2012-12-31
Not 9	**Långfristiga skulder till kreditinstitut**					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån	29172838	2,05%	2014-11-28	11 135 080	254 520
					11 135 080	254 520
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**10 880 560**
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 862 480
Not 10	**Övriga kortfristiga skulder**					
	Källskatt				13 375	0
	Arbetsgivaravgifter				9 587	0
					22 962	**0**
Not 11	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**					
	Upplupna räntor				6 341	8 321
	Upplupna arvoden och sociala avgifter				5 257	75 161
	Löpande reparationer				556	7 216
	Snöröjning				1 768	5 163
	Elkostnader				8 772	9 209
	Uppvärmning fjärrvärme				51 161	65 151
	Renhållning				0	813
	Arvode BoRevision				7 915	7 617
	Förutbetalda hyror och avgifter				204 518	170 788
					286 288	**349 439**

Trollhättan 23/4 2014

Lars-Åke Hallberg

Jacob Ericsson

Johannes Blomstervall

Seppo Karvonen

Patrik Hellman

Stefan Björkenstam

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 2014

Peter Hall
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Djupebäck i Trollhättan

Organisationsnummer 763000-1563

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB brf Djupebäck i Trollhättan för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Djupebäck i Trollhättan för 2013.

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.

Revisorernas 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trollhättan 27/3 2014

Peter Hall
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL): Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Lisenstedt
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB
Storgatan 44, 461 30 Trollhättan
www.lisenstedt.se
0520 - 52 60 30