

Styrelsen för HSB Brf 39 Tiunda får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen följer kostnaderna noggrant och ser kontinuerligt över gällande avtal och uppdatering av underhållsplanen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 672 057 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 154 039 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 352 647 kr. Årsavgiften beräknas inte behöva höjas under 2015.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 510 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fastighet

Föreningens fastigheter Luthagen 34:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 112 876 000 kr, varav byggnadsvärdet är 77 726 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1961 och stamreovering och byte av el genomfördes 2003-2005. Byte av tak på (hus 39) genomfördes 2008. Nytt hissystem i samtliga hus installerades 2010-2011.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

	Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	
med sammanlagd yta av 9 540 kvm	
2 rok	23
3 rok	49
4 rok	44
5 rok	2
7 rok	1
Bostadslägenheter med hyresrätt (ungdomslägenheter)	4
Summa bostadslägenheter	123
Lokaler med hyresrätt	1
Förråd	2
Garage	68
P-plats med motorvärmare	7
Fria p-platser	8

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Underhåll har utförts enligt underhållsplanen, bl. a. har tre tvättmaskiner bytts ut. Ett nytt datoriserat styrsystem för varmvatten till lägenheternas element har installerats i UC.

Entrén utanför hus 41 har frostsäkrats och lagts om med nya plattor.

Av säkerhetsskäl har den stora björken utanför entrén avverkats och nytt träd skall planteras under 2015.

Myndigheten för samhällsskydd har ålagt föreningen att uppgradera de skyddsrum som finns i källarplanet i respektive hus. Detta har resulterat i en oplanerad kostnad för föreningen på ca 60 000 kr.

Avtalet med ComHem har omförhandlats och kostnaden för föreningen har halverats jämfört med tidigare.

Under året har vi haft upprepade problem med soprummen i alla tre husen. Efter klagomål från såväl boende som från kommunens sophämtare har beslut fattats att bygga en miljöstuga utanför vart och ett av husen 37, 39 och 41. Bygglovsansökan har lämnats in till kommunen. Detta kommer att medföra en investering på ca 1 milj kr, vilket har tagits med i budgeten för 2015. Miljöstugorna beräknas stå färdiga under 2015.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 707 637 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 921 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 352 647 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes i september 2014.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 12, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 11.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 162.

Under året har 7 (12) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ulf Lundqvist	ordförande
Helena Vretman	vice ordförande
Eva-Lena Skoglund	sekreterare
Alf Johansson	ledamot
Erik Lejerskog	ledamot
Tony Thyr	ledamot
Josefin Friberg	ledamot (januari-mars)
Daniel Pfannenstill	ledamot (april-augusti)
Kerstin Lönnå	ledamot
Christer Andersson	ledamot (utsedd av HSB)

I tur att avgå ur styrelsen är Helena Vretman, Kerstin Lönnå och Tony Thyr.

Revisorer

Revisor vald av stämman är Roland Axelsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Hans Lundqvist (ordförande, hus 37), Inger Ledunger (hus 39) och Frida Johnson (hus 41).

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-04-14.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB.

Hissar: Kone AB

Vicevärd: Lars-Erik Hedenskog, L-EH Fastighetstjänst.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

Eget gym och Boulebana.

Lekplats finns på gården.

Trädgårdsgruppen arbetar vidare med planering, uppsnyggning och planteringar runt fastigheterna.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	510	510	505	489	486
Låneskuld kr/kvm	2 092	2 193	2 347	2 395	2 450
Likvida medel	3 096	2 645	2 334	906	2 138
Kassalikviditet	161,9%	154,5%	139,7%	57,3%	116,4%
Soliditet	30,2%	27,9%	24,1%	20,0%	18,2%
Överskott för underhåll kr/kvm	171	211	217	174	155
Nettoomsättning	5 875	5 902	6 018	5 788	5 494
Resultat efter finansiella poste	672	1 108	1 498	756	-125
Årets resultat	672	1 108	1 498	756	-125
Eget kapital	9 382	8 710	7 602	6 104	5 348
varav underhållsfond	4 708	4 224	3 471	2 921	3 281
Utfört underhåll	353	338	0	203	1 088

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 481 981
Årets resultat	<u>672 057</u>
Att disponera	3 154 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	921 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-352 647
Balanserat resultat	<u>2 585 686</u>
	3 154 039

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 874 556	5 901 662
Summa rörelseintäkter		5 874 556	5 901 662
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 3 815 932	- 3 404 549
Övriga externa kostnader	4	- 44 062	- 14 637
Personalkostnader	5	- 106 042	- 109 548
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 629 365	- 596 647
Summa rörelsekostnader		- 4 595 401	- 4 125 381
<i>Rörelseresultat</i>		1 279 155	1 776 282
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 595	21 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 619 693	- 689 341
Summa finansiella poster		-607 098	-668 336
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		672 057	1 107 945
<i>Resultat före skatt</i>		672 057	1 107 945
<i>Årets resultat</i>		672 057	1 107 945

up
u2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 733 866	28 280 850
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 733	6 310
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 738 599	28 287 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar	10	100 179	135 543
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		100 679	136 043
Summa anläggningstillgångar		27 839 278	28 423 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	4 631	-145
Övriga fordringar	12	3 114 850	2 648 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 008	126 227
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 250 489	2 774 174
Summa omsättningstillgångar		3 250 489	2 774 174
SUMMA TILLGÅNGAR		31 089 767	31 197 377

62

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 520 660	1 520 660
Fond för yttre underhåll		4 707 637	4 224 470
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 228 297	5 745 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 481 981	1 857 203
Årets resultat		672 057	1 107 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 154 039	2 965 148
Summa eget kapital	14	9 382 336	8 710 279
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 711 199	20 692 873
Summa långfristiga skulder		19 711 199	20 692 873
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	496 388	486 280
Leverantörsskulder		504 183	251 635
Övriga skulder	16	59 664	61 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	935 997	994 737
Summa kortfristiga skulder		1 996 232	1 794 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 089 767	31 197 377

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	27 850 000	27 850 000
Summa ställda säkerheter	27 850 000	27 850 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
	0	0

Handwritten signature and initials

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 44-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 43 år. Inventarier skrivs av med 20% per år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 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 av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning – de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat – se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond – se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	672 057	1 107 945
Tillkommer: avskrivningar	629 365	596 647
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-971 566	-1 488 541
Årets förenklade kassaflöde	329 856	216 051

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning).

Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 865 028	4 865 028
Hysesintäkter bostäder	184 416	184 416
Hysesintäkter lokaler	202 930	200 322
Hysesintäkter p-platser	258 225	245 400
Överlåtelseavgift	9 999	15 504
Pantförskrivningsavgift	8 000	7 080
Övriga intäkter	345 958	383 912
Summa nettoomsättning	5 874 556	5 901 662

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	249 895	243 372
Serviceavtal	9 764	6 256
Entreprenadstäd	43 493	44 610
Besiktningkostnader *	36 027	15 882
Snörenhållning	9 763	34 774
Förbrukningsmaterial	21 444	24 126
Reparationer	617 280	224 528
Elavgifter	422 442	445 041
Uppvärmning	973 170	926 329
Vatten och avlopp	192 762	189 519
Sophämtning	145 427	165 381
Fastighetsförsäkringar **	53 598	35 537
Kabel-TV, bredband m.m.	247 158	282 411
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	153 583	154 497
Administrativ förvaltning enligt avtal	100 789	99 528
Vicevärdstjänster enl avtal	133 308	129 420
Övriga externa tjänster, drift	4 950	0
Studie- och fritidsverksamhet	2 812	3 590
Medlems- och föreningsavgifter	35 700	35 700
Övriga driftkostnader	9 920	6 215
<i>Summa driftkostnader</i>	3 463 285	3 066 716
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	110 074	25 413
Planerat underhåll trapphus	0	2 259
Planerat underhåll ventilation	79 750	0
Planerat underhåll värme	0	130 000
Planerat underhåll el-installationer	78 073	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	97 500
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	84 750	82 661
<i>Summa underhållskostnader</i>	352 647	337 833
<i>Summa fastighets- och driftkostnader</i>	3 815 932	3 404 549

*I besiktningkostnaderna för år 2014 ingår OVK med 30 625 kr

**Kostnaden 35 737 kr avser perioden 130501-140430.

Handwritten signature

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 085	1 502
Kontorsmateriel och liknande	747	1 207
Telefon och porto	1 980	2 220
Konsultarvoden	22 791	193
Revisionsarvode extern revisor	9 459	9 515
Summa övriga externa kostnader	44 062	14 637

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	85 650	88 300
Revisionsarvode föreningsrevisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	1 350	1 350
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 042	15 898
Summa personalkostnader	106 042	109 548

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	627 788	595 070
Avskrivning maskiner och inventarier	1 577	1 577
Summa av- och nedskrivningar	629 365	596 647

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 211	20 865
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	335	138
Ränteintäkter från skattekonto	49	2
Räntekostnader	-619 693	-689 341
Summa finansiella poster	-607 098	-668 336

Not 8 Materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	35 704 453	35 704 453
Årets anskaffningar	80 804	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-8 075 103	-7 480 033
Årets avskrivningar, byggnader	-627 788	-595 070
Bokförda värden byggnader	27 082 366	27 629 350
Mark	651 500	651 500
Utgående planenligt restvärde fastigheter	27 733 866	28 280 850
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	77 726 000	77 726 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	35 150 000	35 150 000
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Inventarier, ingående anskaffningsvärde	7 887	0
Årets anskaffning	0	7 887
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 577	0
Årets avskrivningar på inventarier	-1 577	-1 577
Restvärde maskiner och inventarier	4 733	6 310
 Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav	 2014-12-31	 2013-12-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500
 Not 10 Andra långfristiga fordringar	 2014-12-31	 2013-12-31
Hyresfordran Barnbiten	100 179	135 543
Summa andra långfristiga fordringar	100 179	135 543
 Not 11 Kundfordringar	 2014-12-31	 2013-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 631	-145
Summa kundfordringar	4 631	-145

up
ul

Not 12 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	3 095 776	2 645 029
Avräkning skatter och avgifter	375	301
Skattefordringar	18 699	2 762
Summa övriga fordringar	3 114 850	2 648 092

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	15 994	18 117
Sophämningskostnader	7 941	15 374
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	18 450
Försäkringspremier	17 914	17 769
Kabel TV-avgifter m.m.	11 031	20 298
Förvaltningsavtal	11 109	15 819
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	55 350	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 669	20 400
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	131 008	126 227

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	322 945			322 945
Upplåtelseavgifter	1 197 715			1 197 715
<i>Summa medlemsinsatser</i>	<i>1 520 660</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 520 660</i>
Underhållsfond	4 224 470	483 167		4 707 637
Balanserat resultat	1 857 203	624 778		2 481 981
Redovisat resultat	1 107 945	-1 107 945	672 057	672 057
	8 710 279	0	672 057	9 382 336

up
uL

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,59%	2016-01-30	7 005 460
Stadshypotek	3,29%	2015-01-30	7 304 965
Stadshypotek	1,65%	2015-01-30	5 897 162
Summa			20 207 587
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			496 388
Summa			19 711 199
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			17 725 647

Not 16 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Fond för inre underhåll	59 664	61 573
Summa övriga skulder	59 664	61 573

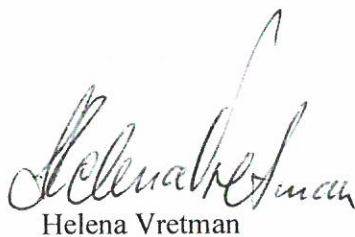
**Not 17 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

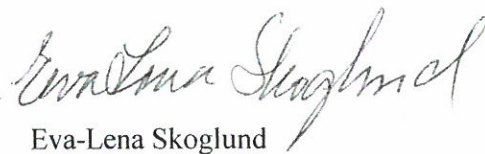
	2014-12-31	2013-12-31
Löner och arvoden	91 000	93 650
Arbetsgivaravgifter	28 592	29 425
Reparationskostnader	58 163	11 601
Arvode revision	9 448	9 252
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	3 550
Elavgifter	46 682	45 335
Uppvärmningskostnader	160 401	335 596
Förutbetalda hyror och avgifter	525 494	464 487
Upplupna räntekostnader	16 217	1 841
Summa uppl kostn och förutbet int	935 997	994 737

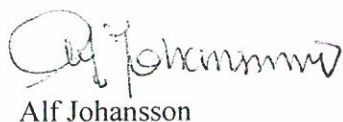
mp
02

Uppsala 2015 - 02-23

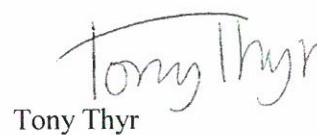

Ulf Lundqvist


Helena Vretman


Eva-Lena Skoglund


Alf Johansson


Erik Lejerskog


Tony Thyr


Kerstin Lönnå


Christer Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-03-16


Roland Axelsson
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 39 Tiunda, org.nr. 717600-4781

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 39 Tiunda 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. 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 revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 39 Tiunda 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 av 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 bostadsrättslagen, 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.

Uppsala den 16/3 2015



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).