

Styrelsen för Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01--2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 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.

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 16 flerbostadshus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21-23, 25, Stenhuggargatan 2-4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Föreningens fastighet Delfinen 10 som föreningen innehar med äganderätt ombildades till bostadsrättsförening under år 2007. Föreningens fastigheter utgörs av trä samt stenhus. Fastighetens värdeår är 1988.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7	st	1	rok	293	m ²
		32	st	2	rok	1815	m ²
		22	st	3	rok	1698	m ²
		12	st	4	rok	1250	m ²
		1	st	5	rok	110	m ²
		74	st			5166	m ²
Bostäder	varav Hyresrätt	3	st			219	m ²
		3	st			219	m ²
Lokaler	Hyresrätt	4	st			222	m ²
Garage	Hyresrätt	3	st				
P-platser	Hyresrätt	52	st				
		59	St			222	m ² _{NK}

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

- Omfattande målningsarbeten av föreningens träbyggnader (2010-2014).
- Utbyte av fönster (2010-2014).
- Installation av fjärrvärme (2010).
- Renovering av fasad och balkonger (2009).
- Omläggning av tak (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ändrad redovisningsmetod

Bostadsrättsföreningen redovisar från och med år 2014 enligt K3-regelverket. Detta medför att avskrivningar på byggnader görs enligt en komponentplan som i dagsläget har medfört betydligt större avskrivningsbelopp mot ursprunglig avskrivningsplan.

Styrelsen konstaterar med förvåning att Bokföringsnämnden under 2014 beslutat förändra avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet redan för 2014. Styrelsen vill därför betona att arbetet med att konsolidera föreningens ekonomi under senare år har resulterat i att likviditeten nu är stabil och i balans.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Efter inledande OVK-besiktning av föreningens samtliga FTX-system genomfördes en omfattande översyn i samtliga berörda lägenheter. Översynen innebar rengöring av kanaler, och aggregat samt byten av motorer och kondensatorer i flertalet lägenheter varefter samtliga system kalibrerades. Underhåll av föreningens byggnader har under året bland annat handlat om byte av fyra takfönster och plåtarbeten på Odengatan 22, byten av dörrar samt ny golvbeläggning i flera trapphus. Dessutom har källarlokalen på Stenhuggargatan 2 inretts med väggar, toalett och ventilation. Dessa lokaler har under året varit uthyrda till tre externa hyresgäster.

Målning av byggnaden Stenhuggargatan 4 har utförts av extern firma. Däremot har målningen av samtliga staket inom området (ca 500 kvm) utförts av 20-talet engagerade medlemmar. I samband med målningen genomfördes även reparationer av plank och grindar.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målningsarbete.
- Fortsatt översyn av ventilationssystem.
- Fjärrvärmeförsörjning samt fasadrenovering av q-märkta byggnader.

Aktiviteter

Den numera traditionella städdagen genomfördes under våren.

Jönköpings kommun har beslutat att samtliga bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare ska genomföra radonmätningar i sina lägenheter. Under året genomfördes en första mätningssomgång där samtliga uppmätta lägenheter låg väl

under uppsatta gränsvärden. Huvuddelen av mätningarna kommer att genomföras under 2015.

Under 2014 har förberedande utbredningar genomförts tillsammans med Länsmuséet och HSB inför kommande renovering av q-märkta byggnader.

I enlighet med beslut av föreningsstämma 2014 utreder styrelsen även olika alternativ för avfallssortering inom kvarteret. Rapporten kommer att diskuteras i anslutning till stämman 2015.

En styrelseledamot har gått en introduktionskurs i styrelsearbete. Ledamöter har medverkat vid olika seminarier, bl a kring värmeförsörjning. Möte med styrelserepresentanter från övriga föreningar på Gamla Kålgården har även genomförts.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2014-01-01 med 3,1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att höja årsavgifterna from 2015-01-01 med 2,7 %.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 760 kr/kvm bostadslägenhetsyta efter höjning. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen både rörliga och bundna lån med olika bindningstider.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19. På stämman deltog 32 medlemmar, varav 25 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson	ledamot/ordförande
Sickan Ljunghager	ledamot/sekreterare
Erik Andersson	ledamot
Magnus Axelsson	ledamot
Johnny Gustafsson	ledamot
Kristina Jallow	ledamot

BK

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kristina Jallow, Magnus Axelsson, Erik Andersson, Johnny Gustafsson och Sven-Eric Leandersson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristina Jallow, Sicken Ljunghager, Erik Andersson samt Sven-Eric Leandersson, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB.

Valberedning har varit Marika Åhre och Simon Wremer.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 161	4 093	3 910
Res. efter finansiella poster, tkr	-630	-364	-1 733
Soliditet, %	50 %	50 %	50 %
Balansomslutning, tkr	79 267	80 370	79 067
Eget kapital, tkr	39 786	40 417	39 461
Taxeringsvärde, tkr	62 848	62 848	51 276
- varav byggnad, tkr	45 852	45 852	34 860
Underhållsfond tkr	204	859	733
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	740	718	698
Långfristig Bankskuld kr/m ²	7 026	7 496	7 318
Räntekostnader kr/m ²	219	289	335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-3 893 593
Årets resultat	<u>-630 225</u>
	-4 523 818

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-302 128
Balanserad förlust	<u>-4 671 690</u>
	-4 523 818

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 351 763 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. _{AK}

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 161 498	4 092 564
Summa rörelseintäkter		4 161 498	4 092 564
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 832 831	-1 812 191
Underhåll enligt plan		-302 128	-655 349
Personalkostnader	Not 3	-116 782	-183 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 627	-315 863
Summa rörelsekostnader		-3 610 368	-2 966 796
Rörelseresultat		551 130	1 125 768
Finansiella poster			
Räntelntäkter och liknande resultatposter		157	1 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 181 513	-1 491 850
Summa finansiella poster		-1 181 356	-1 489 985
Årets resultat		-630 225	-364 217
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-630 225	-364 217
Reservering till fond för yttre underhåll		-450 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		302 128	655 349
Resultat efter fondförändring		-778 097	291 132
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. AK			

Balansräkning**2014-12-31 2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 4 61 799 426 62 918 629

Mark

15 229 655 15 229 655

77 029 081 78 148 284

Summa anläggningstillgångar

77 029 081 78 148 284**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 487 0

Övriga fordringar

Not 5 32 207 25 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 6 76 317 44 696

112 011 69 751

Kassa och bank

Bankkonto

2 126 068 2 151 898

2 126 068 2 151 898

Summa omsättningstillgångar

2 238 079 2 221 649**Summa tillgångar****79 267 160 80 369 933 ^{8K}**

Balansräkning**2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 358 593

42 358 593

Upplåtelseavgifter

1 747 660

1 747 660

Fond för yttre underhåll

203 891

859 240

44 310 144

44 965 493

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 893 593

-4 184 725

Årets resultat

-630 225

-364 217

-4 523 818

-4 548 942

Summa eget kapital

39 786 326

40 416 551

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 8

38 341 179

38 722 459

38 341 179

38 722 459

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

306 628

239 960

Leverantörsskulder

333 620

330 173

Skatteskulder

9 125

29 594

Övriga skulder

Not 10

32 519

32 697

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

457 763

598 499

1 139 655

1 230 923

Summa skulder

39 480 834

39 953 382

Summa eget kapital och skulder**79 267 160****80 369 933****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 892 000

44 892 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga* ^{AK}

Kassaflödesanalys**2014-01-01
2014-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-630 225
Avskrivningar	1 358 627
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	728 402

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 260
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-91 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	594 874

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-239 424
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-239 424

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-381 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-381 280

Årets kassaflöde -25 830**Likvida medel vid årets början 2 151 898****Likvida medel vid årets slut 2 126 068**

AK

Lägsta saldo under året har varit 1 645 150 kr.

Högsta saldo under året har varit 2 236 102 kr.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen 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 årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 94 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,07 % av anskaffningsvärdet.

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

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	97 809	152 792
Sociala kostnader	18 973	30 601
	<u>116 782</u>	<u>183 393</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader. *PK*

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 855 283	3 751 028
	Hyrer	477 722	473 154
	Elintäkter	1 800	1 800
	Övriga intäkter	12 831	88 126
	Bruttoomsättning	4 347 636	4 314 108
	Avgiftsbortfall	-186 138	-221 544
		4 161 498	4 092 564
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsköttsel	426 468	353 318
	Reparationer	139 818	60 638
	El	146 405	161 621
	Uppvärmning	518 836	596 229
	Vatten	193 214	145 112
	Sophämtning	77 587	74 729
	Kabel-TV, internet	65 924	64 356
	Övriga avgifter	14 933	78 530
	Fastighetsskatt	112 325	111 738
	Förvaltningsarvoden	85 489	84 097
	Övriga driftskostnader	51 832	81 823
		1 832 831	1 812 191
Not 3	Personalkostnader		
	Arvoden	97 809	152 792
	Sociala avgifter	18 973	30 601
		116 782	183 393

RK

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2094

1988

Ingående anskaffningsvärde

65 241 107

41 329 805

Årets investeringar

239 424

23 911 302

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

65 480 531

65 241 107

Ingående ackumulerade avskrivningar

-2 322 478

-1 939 703

Årets avskrivningar

-1 358 627

-382 775

Utgående avskrivningar

-3 681 105

-2 322 478

Utgående bokfört värde**61 799 426****62 918 629**

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder

43 313 000

43 313 000

Byggnad - lokaler

752 000

752 000

44 065 000

44 065 000

Småhus - bostäder

1 787 000

1 787 000

Småhus - mark

1 462 000

1 462 000

3 249 000

3 249 000

Mark - bostäder

15 360 000

15 360 000

Mark - lokaler

174 000

174 000

15 534 000

15 534 000

Taxeringsvärde totalt

62 848 000

62 848 000

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

2 009

0

Skattekonto

25 245

25 055

Moms

4 953

0

32 207**25 055****Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 317

44 696

76 317**44 696****Not 7 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	859 240	-4 184 725	-364 217
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-655 349		655 349
Överföring till balans. Resultat				291 132	-291 132
Årets resultat					-630 225
Belopp vid årets slut	42 358 593	1 747 660	203 891	-3 893 593	-630 225

Föreningen äger 3 lägenheter, lgh nr 15, 72, 74 _{BK}

Noter	2014-12-31					2013-12-31
Not 8	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	240439332403	2,37%	2016-02-28	4 151 003	100 000
	SBAB	18873605	4,95%	2016-02-11	6 000 000	0
	SE-Banken Bolån	37102695	2,43%	2016-01-28	2 687 625	13 500
	SE-Banken Bolån	37179493	2,75%	2017-01-28	6 235 459	94 848
	SE-Banken Bolån	37178764	1,64%	2014-12-19	6 290 388	31 612
	SE-Banken Bolån	37392901	1,71%	2015-01-21	3 333 300	0
	SE-Banken Bolån	37392944	2,06%	2015-04-28	3 333 300	0
	SE-Banken Bolån	37392979	2,48%	2017-04-28	3 333 300	0
	SE-Banken Bolån	37392995	2,72%	2018-04-28	3 283 432	66 668
					38 647 807	306 628
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 341 179
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 114 667
Not 9	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				306 628	239 960
Not 10	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				20 465	21 651
	Arbetsgivaravgifter				12 054	10 524
	Mervärdesskatt				0	522
					32 519	32 697
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				58 141	214 708
	Övriga upplupna kostnader				103 929	94 783
	Förutbetalda hyror och avgifter				295 693	289 008
					457 763	598 499

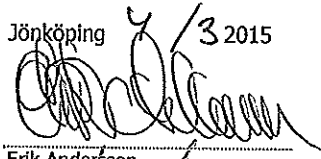
PK

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Jönköping 13/3 2015



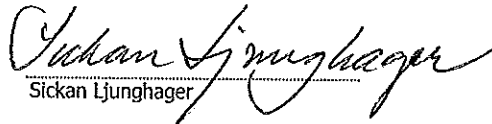
Erik Andersson



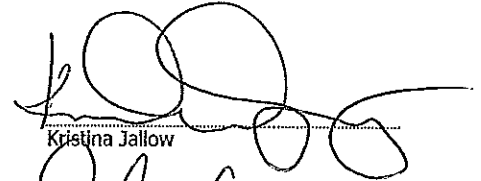
Magnus Axelsson



Johnny Gustavsson



Sicken Ljunghager



Kristina Jallow



Sven-Eric Leandersson

revisionsberättelse har 15-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning



Arthur Kozak

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Delfinen, org.nr 769615-5790

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen 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 31 december 2014 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 Bostadsrättsföreningen Delfinen 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

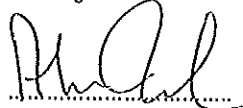
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12/3 2015



Arthur Kozak

BoRevision AB

FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet..

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en förenings förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital.

När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlägga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.