allabrf.se

Styrelsen för HSB: s Brf 21 Svanhild 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. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 538 663 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 170 388 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 554 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Fastighet

Föreningens fastigheter Kungsängen 5:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 88 676 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 038 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1962.

allabrf.se

Lägenhetsfördelning
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	14
med sammanlagd yta av 6 715 kvm	2 rok	14
	3 rok	20
	4 rok	36
	5 rok	2
	6 rok	4
Summa bostadslägenheter		90

Lokaler med bostadsrätt, 48 kvm	2
Uthyreslokaler och förråd	3
Varmgarage	9
Kallgarage med motorvärmare	26
Bilplats med motorvärmare	19

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa med tillägg Bostadsrätt.

Underhåll av fastigheten
Följande reparations- och underhållsarbeten har gjorts de senaste åren:

- 2014 Ny belysning trapphus
- 2014 Ny gräsmatta
- 2012 Renovering av samlingslokalen,
- 2012 Källardörrar uthyreslokal och ingång källare byttes ut,
- 2011 Karmar varmgarage renoverades, målades och PCB-sanerades,
- 2011 Trädgård "renoverades" och ny rabatt anlades vid Bäverns gränd,
- 2010 Nytt soprum för brännbara och komposterbara sopor,
- 2010 Nya hissar,
- 2010 Nya takdörrar,
- 2009 Nya lås dörrar källare,
- 2009 Staket och grindar,
- 2009 Ny grovtvättmaskin,
- 2009 Anläggning av kantsten vid rabatt gavel norra kallgaraget,
- 2008 Renovering och ommålning av stödmurar,
- 2008 Ny beläggning avvattningsränna mellan kallgaragen,
- 2008 Ommålning räcken loftgång och entréer,
- 2008 Ny beläggning loftgång,
- 2006 Brandskyddsanpassning av samlingslokalen,
- 2006 Nya portar och nya tak till kallgaragen,
- 2006 Nya lägenhetsnummer och uppmärkning av förråd,
- 2005 Omläggning av asfaltsytor.

allabrf.se

- 2003 Stamrenovering omfattande vatten, el och våtrumsrenovering,
- 2000 Tilläggsisolering av värmesystemet, nya stam- och radiatorventiler och termostater,
- 1999 Nya portar monterades i varmgaragen,
- 1997 Yttertaken försågs med nytt tätskikt år,
- 1996 Helrenovering av balkonger och loftgång utfördes,
- 1992 Fönstren inkläddes med Astral fönsterbeklädnadssystem utfördes

Planerat underhåll kommande år 2015:

- Besiktning av balkonger

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2014-10-28.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 458 777 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 572 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127.
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 11, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 13.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 125.

Under året har 8 (13) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Gunnar Wennberg	ordförande	(2 år)
Lars Löfgren	vice ordförande	(1 år)
Josefin Jansson	sekreterare	(1 år)
Katarina Arnoldsson	ledamot	(2 år)
Magnus Lövefors	ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Suppleanter har varit:

Katarina Edgren	(1 år)
Hans Eriksson	(2 år)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är styrelsens ledamot Lars Löfgen och Josefin Jansson samt suppleanten Katarina Edgren.

Revisorer

Revisorer valda av stämman är Håkan Söderberg som ordinare och med Carl Sala som suppleant. Revisor utsedd av HSBs Riksförbund är BoRevision.

Valberedning
I valberedningen har ingått Åsa Hammarborg Söder och Ingrid Long med Åsa Hammarborg Söder som sammankallande.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-06.
Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden inkl konstituerade möte.

Skötsel av fastigheterna
För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.
För lokalvård har Fejax AB anlitats t o m 31 augusti. Fr o m 1 september har Sinnesfrid Städservice AB skött lokalvården. Hissar har servats av Uppsala Hissa AB enligt avtal.

Administration
Allmän administration har skötts av förvaltaren Magnus Lövefors, HSB Uppsala.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

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	554	554	554	513	513
Låneskuld kr/kvm	2 297	2 338	2 379	2 422	2 315
Likvida medel	2 294	1 528	1 210	716	133
Kassalikviditet	184,4%	129,7%	88,0%	69,1%	11,6%
Soliditet	15,6%	13,1%	10,5%	9,5%	8,3%
Överskott för underhåll kr/kvn	147	133	117	113	35
Nettoomsättning	3 984	3 976	3 965	3 666	3 684
Resultat efter finansiella poste	539	501	220	195	-342
Årets resultat	539	501	220	239	-342
Eget kapital	3 091	2 552	2 051	1 831	1 592
varav underhållsfond	2 459	2 031	1 782	1 490	1 216
Utfört underhåll	0	87	267	222	245

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

allabrf.se

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	-368 275
Årets resultat	538 663
Att disponera	170 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	572 000
Balanserat resultat	-401 612
	170 388

allabrf.se

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 984 165	3 976 062
Summa rörelseintäkter		**3 984 165**	**3 976 062**
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 2 461 455	- 2 580 535
Övriga externa kostnader	4	- 21 044	- 46 763
Personalkostnader	5	- 70 145	- 74 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 462 865	- 318 832
Summa rörelsekostnader		**- 3 015 509**	**- 3 020 840**
Rörelseresultat		**968 656**	**955 222**
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 495	11 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 439 489	- 465 136
Summa finansiella poster		**-429 994**	**-454 096**
Resultat efter finansiella poster		**538 663**	**501 127**
Årets resultat		**538 663**	**501 127**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 382 234	17 845 099
Summa materiella anläggningstillgångar		17 382 234	17 845 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**17 382 734**	**17 845 599**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	0	910
Övriga fordringar	11	2 299 596	1 528 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 737	80 294
Summa kortfristiga fordringar		2 377 333	1 609 240
Summa omsättningstillgångar		**2 377 333**	**1 609 240**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 760 067**	**19 454 839**

allabrf.se

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		461 349	461 349
Fond för yttre underhåll		2 458 777	2 030 768
Summa bundet eget kapital		2 920 126	2 492 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-368 275	-441 392
Årets resultat		538 663	501 127
Summa fritt eget kapital		170 388	59 734
Summa eget kapital	13	**3 090 514**	**2 551 851**
Obeskattade reserver			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 383 360	15 662 552
Summa långfristiga skulder		**15 383 360**	**15 662 552**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	279 192	279 192
Leverantörsskulder		285 864	228 962
Skatteskulder		0	6 846
Övriga skulder	15	167 777	166 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	553 360	559 015
Summa kortfristiga skulder		**1 286 193**	**1 240 435**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 760 067**	**19 454 839**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	17 266 400	17 266 400
Summa ställda säkerheter	**17 266 400**	**17 266 400**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

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 framtagen 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 90-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 37 år.

Underskottsavdrag/ Inkomstskatt

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.

allabrf.se

Not 1 Förenklat kassaflöde	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Resultat efter finansiella poster	538 663	501 127
Tillkommer: avskrivningar	462 865	318 832
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-279 192	-280 442
Årets förenklade kassaflöde	**722 336**	**539 517**

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.

Not 2 Nettoomsättning	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	3 721 536	3 721 536
Årsavgifter lokaler	40 392	40 392
Hyresintäkter lokaler	32 676	32 688
Hyresintäkter garage	58 500	44 975
Hyresintäkter p-platser	117 725	118 075
Överlåtelseavgift	6 672	12 191
Pantförskrivningsavgift	6 664	6 205
Summa nettoomsättning	**3 984 165**	**3 976 062**

allabrf.se

Not 3 Fastighets- och driftkostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	258 048	251 316
Serviceavtal	35 648	32 024
Entreprenadstäd	93 615	101 732
Besiktningskostnader	45 806	4 844
Snörenhållning	7 100	3 994
Förbrukningsmaterial	14 709	5 465
Reparationer	308 733	374 175
Elavgifter	136 611	145 403
Uppvärmning	701 095	727 220
Vatten och avlopp	168 322	165 208
Sophämtning	92 354	105 320
Fastighetsförsäkringar	65 425	60 363
Kabel-TV, bredband m.m.	91 516	90 013
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	126 290	125 660
Administrativ förvaltning enligt avtal	103 288	102 042
Vicevärdstjänster enl avtal	140 840	138 280
Övriga externa tjänster, drift	18 049	3 588
Studie- och fritidsverksamhet	20 210	19 001
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftkostnader	6 196	10 296
Summa driftkostnader	**2 461 455**	**2 493 544**
Underhållskostnader		
Planerat underhåll utvändigt	0	39 039
Planerat underhåll trapphus	0	31 000
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	16 952
Summa underhållskostnader	**0**	**47 952**
Summa fastighets- och driftkostnader	**2 461 455**	**2 541 496**

Not 4 Övriga externa kostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	29 048
Kontorsmateriel och liknande	3 179	3 127
Telefon och porto	8 703	5 940
Tidningar och tidskrifter, reklam	660	714
Konsultarvoden	407	0
Revisionsarvode extern revisor	8 095	7 934
Summa övriga externa kostnader	**21 044**	**46 763**

allabrf.se

Not 5 Personalkostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Styrelsearvode	56 183	57 135
Revisionsarvode föreningsrevisor	2 215	2 225
Arvode valberedning	442	890
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 305	14 460
Summa personalkostnader	**70 145**	**74 710**

Not 6 Av- och nedskrivningar	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Avskrivning byggnader	462 865	318 832
Summa av- och nedskrivningar	**462 865**	**318 832**

Not 7 Finansiella poster	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 059	10 553
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	381	454
Ränteintäkter från skattekonto	55	33
Räntekostnader	-439 489	-465 136
Summa finansiella poster	**-429 994**	**-454 096**

Not 8 Materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	22 639 316	22 639 316
Ingående avskrivningar på byggnader	-5 554 844	-5 236 012
Årets avskrivningar, byggnader	-462 865	-318 832
Bokförda värden byggnader	**16 621 607**	**17 084 472**
Mark	760 627	760 627
Utgående planenligt restvärde fastigheter	**17 382 234**	**17 845 099**
Taxeringsvärde byggnader	55 038 000	55 038 000
Taxeringsvärde mark	33 638 000	33 638 000

allabrf.se

Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	**500**	**500**

Not 10 Kundfordringar	2014-12-31	2013-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	710
Kundfordringar	0	200
Summa kundfordringar	**0**	**910**

Not 11 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	2 289 632	1 522 103
Avräkning skatter och avgifter	4 210	5 933
Skattefordringar	5 754	0
Summa övriga fordringar	**2 299 596**	**1 528 036**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	8 662	13 892
Sophämtningskostnader	4 973	4 973
Försäkringspremier	22 490	20 445
Kabel TV-avgifter m.m.	22 695	22 879
Förvaltningsavtal	17 413	17 115
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 504	990
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	**77 737**	**80 294**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps-årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	389 954			389 954
Upplåtelseavgifter	71 395			71 395
Underhållsfond	2 030 768	428 009		2 458 777
Balanserat resultat	-441 392	73 118		-368 274
Redovisat resultat	501 127	-501 127	538 663	538 663
	2 551 851	0	538 663	3 090 514

allabrf.se

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,41%	2015-12-01	4 136 832
Stadshypotek	2,78%	2017-12-01	4 261 440
Stadshypotek	2,95%	2018-03-01	4 421 250
Stadshypotek	3,05%	2017-10-30	2 843 030
Summa			15 662 552
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			279 192
Summa			15 383 360
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			14 266 592

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	**2013-12-31**
Fond för inre underhåll	115 977	118 420
Depositioner	51 800	48 000
Summa övriga skulder	**167 777**	**166 420**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	**2013-12-31**
Löner och arvoden	54 168	54 290
Arbetsgivaravgifter	16 780	17 058
Reparationskostnader	0	19 945
Arvode revision	8 085	7 915
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	3 241
Elavgifter	12 320	13 699
Uppvärmningskostnader	116 330	96 835
Sophämtningskostnader	0	3 271
Förutbetalda hyror och avgifter	310 370	306 829
Upplupna räntekostnader	35 307	35 932
Summa uppl kostn och förutbet int	**553 360**	**559 015**

Uppsala 2015 - 03 - 30

Gunnar Wennberg

Lars Löfgren

Josefin Jansson

Katarina Arnoldsson

Magnus Lövefors

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-17

Håkan Söderberg
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 21 Svanhild, org.nr. 717600-4617

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf 21 Svanhild 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:s Brf 21 Svanhild 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 13 / 4 - 2015

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Niclas Wärenfeldt

allabrf.se

allabrf.se

Motion till årsmötet 2015 HSB Bfr 21 Svanhild

Undertecknade önskar snarast fönsterbyten.

Maud Bergbom

Björn Bergbom

Inlämnad 2014-10-09

Styrelsens svar på motion från familjen Bergbom angående förslag till fönsterbyte

Föreningens fönster är 50 år gamla. År 1992 inkläddes fönstren med Astral fönsterbeklädnadssystem. Fönstren är nu i behov att ommålas och justeras eller bytas ut helt mot nya energifönster.

Helt nya fönster och fönsterdörrar kostar ca 5 850 000 kr och en ommålning kostar ca 2 340 000 kr. En ommålning håller i ca 8-10 år. Nya fönster är mer eller mindre underhållsfria i ca 20 år.

För att kunna finansiera detta bör man använda ca 1 500 000 kr av föreningens kassa och resten genom upptagande av nytt lån på ca 4 350 000 kr.

Nytt lån med löptid 40 år och till en ränta på ca 2,0 % medför en avgiftshöjning på cirka 5 %.

Styrelsen anser att nya fönster är bästa alternativ då de sparar energi, minskar buller samt är mer eller mindre underhållsfria i ca 20 år.

Med detta svar förslår styrelsen att motionen bifalls av årsstämman.

Uppsala 30 mars 2015
Styrelsen för HSB Brf 21 Svanhild

Gunnar Wennberg *Lars Löfgren* *Josefin Jansson*

Katarina Arnoldsson *Magnus Lövefors*

allabrf.se

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 tolvmånadersperiod. 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 anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen 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.

allabrf.se

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 ianspråktas 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).